

GLB REVISION

Andelsboligforeningen Sigurds Minde

Årsrapport for 2015/16

17. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
ADMINISTRATORPÅTEGNING	3
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	4-5
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	6-9
RESULTATOPGØRELSE	10-11
AKTIVER	12
PASSIVER	13
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	14-17
NOTER TIL BALANCE	18-23
ØVRIGE NOTER	24-32
LIKVIDITETSOVERSIGT	33
BUDGET FOR ÅRET 2016/17	34-36

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Sigurds Minde
P.D. Løvs Allé 11-13 / Thorsgade 64-66
2200 København N
Matrikelnummer: 3984 og 3985, Udenbys Klædebo Kvarter
CVR-nr. 21 22 76 41

BESTYRELSE

Christoffer Hellmann (formand)
Espen Fyhrie
Herman Bailey
Frank Jackson
Morten Larssen

ADMINISTRATOR

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Telefon 33 33 82 82
Telefax 33 33 85 85
E-mail: cej@cej.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 26/11/2017
Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015/16 for Andelsboligforeningen Sigurds Minde.

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. oktober 2015 - 30. september 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 8. december 2016

Bestyrelse:



Christoffer Hellmann

(formand)



Espen Fyhrie



Herman Bailey



Frank Jackson



Morten Larssen

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Sigurds Minde skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016.

København, den 8. december 2016

Administrator:



CEJ Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Sigurds Minde

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sigurds Minde for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, likviditetsoversigt 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. 30. september 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 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 Sigurds Minde 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 8. december 2016

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63


Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sigurds Minde 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.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og renter af indestående i Grundejernes Investeringsfond.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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

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, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

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 dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

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

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.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

Anvendt regnskabspraksis

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 24 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 26 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 25. 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

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2015/16 kr.</u>	<u>Budget 2015/16 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2014/15 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	2.462.711	2.452.200	2.452.948
Lejeindtægter	2	330.837	329.000	332.304
Arbejdsweekend	8	2.119	0	4.809
INDTÆGTER I ALT		<u>2.795.667</u>	<u>2.781.200</u>	<u>2.790.061</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	201.521	192.000	190.996
Forbrugsafgifter	4	277.294	336.000	320.718
Renholdelse	5	116.087	84.000	154.046
Vedligeholdelse, løbende	6	102.096	150.000	33.027
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	116.723	450.000	65.997
Administrationsomkostninger	9	185.050	177.500	167.927
Øvrige foreningsomkostninger	10	41.560	47.600	34.466
OMKOSTNINGER I ALT		<u>1.040.331</u>	<u>1.437.100</u>	<u>967.177</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>1.755.336</u>	<u>1.344.100</u>	<u>1.822.884</u>
Finansielle indtægter	11	1.250.164	0	3.189
Finansielle omkostninger	12	1.713.482	705.000	1.513.087
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>463.318</u>	<u>705.000</u>	<u>1.509.898</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>1.292.018</u>	<u>639.100</u>	<u>312.986</u>

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	Realiseret <u>2015/16</u> kr.	Budget <u>2015/16</u> (ej revideret) kr.	Realiseret <u>2014/15</u> kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		1.292.018	639.100	312.986
DISPONERET I ALT		<u>1.292.018</u>	<u>639.100</u>	<u>312.986</u>
---o0o---				
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:				
Overført til næste år		1.292.018	639.100	312.986
Betalte prioritetsafdrag		-678.287	-721.000	-571.995
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		<u>116.723</u>	<u>450.000</u>	<u>65.997</u>
Resultat af ordinær drift		730.454	368.100	-193.012
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		<u>-116.723</u>	<u>-450.000</u>	<u>-65.997</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		<u>613.731</u>	<u>-81.900</u>	<u>-259.009</u>

Balance pr. 30. september 2016- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 3984 og 3985, Udenbys Klædebo Kvarter (Offentlig ejendomsvurdering ved årsvurdering pr. 1. oktober 2015 kr. 48.100.000)	13	48.100.000	48.100.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		48.100.000	48.100.000
ANLÆGSAKTIVER		48.100.000	48.100.000
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	14	148.861	119.414
Beboerkonto, andelshaver (afdragsordning frivilligt forlig)		18.912	26.412
Mellemregning administrator		5.036	4.831
Andre tilgodehavender	15	0	2.000
Forudbetalte omkostninger	16	113.591	118.210
TILGODEHAVENDER		286.400	270.867
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	2.350.523	1.617.780
OMSÆTNINGSAKTIVER		2.636.923	1.888.647
AKTIVER		50.736.923	49.988.647

Balance pr. 30. september 2016- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		843.600	843.600
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		15.676.298	15.676.298
Overført resultat m.v.		4.207.354	2.890.011
Egenkapital excl. andre reserver		<u>20.727.252</u>	<u>19.409.909</u>
 Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		4.941.741	4.967.066
Andre reserver		<u>4.941.741</u>	<u>4.967.066</u>
 EGENKAPITAL	18	<u>25.668.993</u>	<u>24.376.975</u>
 Prioritetsgæld	19	24.774.000	25.374.319
Varmeregnskab	20	100.570	60.197
Forudbetalt løbende boligafgift		7.852	0
Beboerkonto		208	0
Forudbetalt leje og deposita		76.416	76.416
Øvrig gæld	21	108.884	100.740
GÆLDSFORPLIGTELSE	22	<u>25.067.930</u>	<u>25.611.672</u>
 PASSIVER		<u>50.736.923</u>	<u>49.988.647</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 23-24-25-26

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	2.462.711	2.452.200	2.452.948
	2.462.711	2.452.200	2.452.948
Note 2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	240.587	239.000	239.893
Lejeindtægt, antenneplads - HI3G	45.047	45.000	43.735
Lejeindtægt, antenneplads - TT Netværket P/S	45.203	45.000	48.676
	330.837	329.000	332.304
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	148.145	140.000	139.035
Forsikringer	53.376	52.000	51.961
	201.521	192.000	190.996
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	122.457	150.000	134.931
Renovation	123.421	126.000	126.861
Elforbrug fællesarealer	31.416	60.000	58.926
	277.294	336.000	320.718
Note 5. Renholdelse			
Vicevært	82.025	84.000	82.025
Leje af lift	0	0	14.655
Kørsel affald og leje af container	34.062	0	29.087
Tømning af loft til container	0	0	15.000
Skilte til luftsrums m.v.	0	0	13.279
	116.087	84.000	154.046

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret 2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)	Realiseret 2014/15
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Varmeanlæg	0		808
Låseservice	9.268		6.928
Elektriker	3.348		2.204
VVS	14.603		8.490
Kloakarbejde	1.981		5.317
Fællesarealer udendørs	8.500		4.402
Etageadskillelser	19.001		0
Skadedyrsbekæmpelse	40.366		0
Anden vedligeholdelse	5.029		4.878
	102.096	150.000	33.027

Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Opsætning af kabelbakker og kabelføring	53.473	110.000	20.033
Udskiftning af lamper, bagtrappe og loft	63.250	40.000	45.964
Dørtelefon	0	150.000	0
Fibernet	0	150.000	0
	116.723	450.000	65.997

Note 8. Arbejdsweekend

Afholdte udgifter	2.881	0	4.691
Indbetalt af medlemmer	- 5.000	- 0	- 9.500
Nettooverskud	2.119	0	4.809

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret 2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)	Realiseret 2014/15
	kr.	kr.	kr.
Note 9. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	112.500	112.500	111.906
Elektrolyse	7.620	15.000	13.204
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.000	24.000	22.500
Revisorhonorar for deltagelse i foreningens ordinære generalforsamling 26/1 2016	3.000	0	0
Andre salærer (varmemålere og generalforsamling m.v.)	20.325	5.000	3.125
Varmeregnskabshonorar	13.648	16.000	12.960
Gebyrer m.v.	3.957	5.000	4.232
	185.050	177.500	167.927

Note 10. Øvrige foreningsomkostninger

Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	4.500	4.500	4.500
Kontorartikler m.v.	7.388	6.000	4.205
Møder og generalforsamling	246	8.000	3.720
Kontingent Realråd	10.250	10.000	1.250
Tilskud til sociale arrangementer	4.735	0	0
Køb af driftmidler	450	0	1.429
Domænenavn m.v.	45	100	45
Moms vedrørende afholdte udgifter i 2015/16	-4.835	0	0
Tab lejere	18.781	19.000	18.781
Andre udgifter	0	0	536
	41.560	47.600	34.466

Note 11. Finansielle indtægter

Renteindtægter bank	14	0	1.945
Renter Grundejernes Investeringsfond	1.644	0	1.244
Kursgevinst ved indfrielse af kontantlån	1.248.506	0	0
	1.250.164	0	3.189

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 12. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	860.446	705.000	1.083.284
Omkostninger ved omprioritering	191.433	0	70.081
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	292.223	0	359.722
Kurstab ved optagelse af obligationslån	369.380	0	0
	<u>1.713.482</u>	<u>705.000</u>	<u>1.513.087</u>

Noter til balance pr. 30. september 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<u>Note 13. Ejendommen, matr. nr. 3984 og 3985, Udenbys Klædebo Kvarter</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. oktober	48.100.000	32.423.702
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>15.676.298</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	<u>48.100.000</u>	<u>48.100.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. september 2016. Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Den offentlige ejendomsvurdering ved årsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 48.100.000, og da der ikke er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, er ejendommen værdiansat til kr. 48.100.000.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving. Følsomhedsanalyse fremgår af note 25.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 30. september 2016.

Note 14. Bindingspligt Grundejernes investeringsfond

Så længe der er lejere i ejendommen er andelsboligforeningen pligtig til at indbetale til en konto i Grundejernes Investeringsfond. Indestående på kontoen er bundet (bindingspligt), indtil det dokumenteres overfor Grundejernes Investeringsfond, at der er afholdt tilsvarende vedligeholdelsesudgifter på ejendommen.

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond. Bindingspligten formindskes og indestændet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel.

Note 15. Andre tilgodehavender

Mellemregning anden ejendom	<u>0</u>	<u>2.000</u>
	<u>0</u>	<u>2.000</u>

Noter til balance pr. 30. september 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<u>Note 16. Forudbetalte omkostninger</u>		
Forudbetalt ejendomsskat	68.175	67.043
Forudbetalt forsikring	13.461	12.992
Forudbetalt vandafgift	31.955	33.746
Forudbetalt el	0	4.429
	<u>113.591</u>	<u>118.210</u>
<u>Note 17. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank A/S	1.904.879	1.612.326
Realkredit Danmark A/S, tinglysningskonto	435.861	0
Arbejdernes Landsbank A/S, foreningskonto	9.783	5.454
	<u>2.350.523</u>	<u>1.617.780</u>

Noter til balance pr. 30. september 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<u>Note 18. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. oktober	843.600	843.600
Saldo pr. 30. september	<u>843.600</u>	<u>843.600</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. oktober	15.676.298	0
Årets op- eller nedskrivning	0	15.676.298
Saldo pr. 30. september	<u>15.676.298</u>	<u>15.676.298</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. oktober	2.890.011	4.581.069
Overført fra reserve værdiforringelse ejendom	25.325	- 2.004.044
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	1.292.018	312.986
Saldo pr. 30. september	<u>4.207.354</u>	<u>2.890.011</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. oktober	4.967.066	2.963.022
Overført til overført resultat m.v.	-25.325	2.004.044
Saldo pr. 30. september	<u>4.941.741</u>	<u>4.967.066</u>
Egenkapital i alt	<u>25.668.993</u>	<u>24.376.975</u>

Noter til balance pr. 30. september 2016Note 19. Prioritetsgæld

	Realkredit Danmark Lån 010	Realkredit Danmark Lån 011	Realkredit Danmark Lån 013	I alt
Restløbetid år	Indfriet	Indfriet	25 år 6 mdr	
Renter og bidrag	133.496	726.950	0	<u>860.446</u>
Betalt afdrag i året	178.725	499.562	0	<u>678.287</u>
Nominel restgæld	-	-	24.774.000	<u>24.774.000</u>
Obligationsrestgæld	-	-	24.774.000	<u>24.774.000</u>
Kurs	-	-	100	
Kursværdi	-	-	24.774.000	<u>24.774.000</u>
Næste års afdrag	-	-	353.128	<u>353.128</u>

Realkredit Danmark Lån 010

Kontantlån, oprindelig kr. 25.554.000. Obligationsrente 2 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,2196 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag. Lånet er indfriet.

Realkredit Danmark Lån 011

Kontantlån, oprindelig kr. 24.110.000. Obligationsrente 3 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,1116 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag. Lånet er indfriet.

Realkredit Danmark Lån 013

Obligationsslån. Oprindelig kr. 24.774.000. Pålydende rente 2,5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 2,5 pct. p.a.

Noter til balance pr. 30. september 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<u>Note 20. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	413.817	414.766
Fjernvarmeomkostning	313.247	354.569
Varmeregnskab i alt	<u>-100.570</u>	<u>-60.197</u>
<u>Note 21. Øvrig gæld</u>		
Ren Ejendomsservice	20.506	6.835
Graae & Hilmand ApS	14.603	10.553
AJ Skadedyrskontrol	3.925	0
Håndværkerservice	0	20.033
CEJ Ejendomsadministration A/S	0	2.500
City Container A/S	0	3.115
Krüger Aquacare	7.620	13.204
SKAT	0	1.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.000	24.000
Varmeregnskabshonorar	15.000	15.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	4.500	4.500
El august og september	6.569	0
Skyldig moms	12.161	0
	<u>108.884</u>	<u>100.740</u>

Note 22. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 24.420.872 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkomende år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 30. september 2016 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Noter til balance pr. 30. september 2016

Note 23. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 2.200.000, som er digitaliseret. Ejerpantebrevet er til andelsboligforeningens fri disposition.

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

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 8 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 7 lejligheder og 0 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Øvrige noter pr. 30. september 2016

Note 24. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Sigurds Minde 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	<u>Antal</u>	<u>Areal (kvm)</u>
Andelsboliger	49	2.812
Boliglejemål	7	377
	<u>56</u>	<u>3.189</u>

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 30. september:

	2015/16	2014/15
	kr./kvm.	kr./kvm.
	<u>total</u>	<u>total</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	15.083	15.083

	2015/16	2014/15
	kr./kvm.	kr./kvm.
	<u>andele</u>	<u>andele</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	17.105	17.105

Foreslået andelsværdi	7.371	7.371
Reserver uden for andelsværdi	1.757	1.766
Andel i foreningens nettogæld m.v.	7.977	7.968
	<u>17.105</u>	<u>17.105</u>

	2015/16	2014/15
	kr./kvm.	kr./kvm.

2. Den løbende drift:

Indtægter pr. kvm:

Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	<u>876</u>	<u>872</u>
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	<u>638</u>	<u>636</u>

Øvrige noter pr. 30. september 2016

	<u>2015/16 i pct.</u>	<u>2014/15 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	10	3
Øvrige omkostninger	38	28
Finansielle poster netto	21	50
Afdrag	<u>31</u>	<u>19</u>
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>88</u>	<u>88</u>

Note 25. 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. 30. september 2016		25.668.993
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-4.941.741</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		20.727.252
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	24.774.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-24.774.000</u>	<u>0</u>
		<u>20.727.252</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>20.727.252</u>	24,57
	843.600	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. januar 2016)		24,57

Fordelingen af andelsværdien på andele fremgår på siderne 27 og 28.

Øvrige noter pr. 30. september 2016

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 24,57 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. 481.000, kr. 1.443.000, kr. 2.405.000. 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 en offentlig ejendomsvurdering på kr. 48.100.000.

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejendomsvurdering</u>	<u>Nye andelsværdier i alt</u>	<u>Værdi pr. indskudskrone</u>	<u>Ændring i andelskrone.</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-2.405.000	-5%	18.322.252	21,72	-11,60%
-1.443.000	-3%	19.284.252	22,86	-6,96%
-481.000	-1%	20.246.252	24,00	-2,32%
0	0	20.727.252	24,57	0,00%
481.000	1%	21.208.252	25,14	+2,32%
1.443.000	3%	22.170.252	26,28	+6,96%
2.405.000	5%	23.132.252	27,42	+11,60%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 4.941.741 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 4.941.741.

Fordelingen af andelsværdien på andele

Andel	Areal m ²	Indskud (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
P.D. Løvs Allé 11, st. tv.	57	17.100	420.147
P.D. Løvs Alle 11, 1. th.	118	35.400	869.778
P.D. Løvs Alle 11, 2. sal	118	35.400	869.778
P.D. Løvs Alle 11, 3.	118	35.400	869.778
P.D. Løvs Alle 11, 4. th.	59	17.700	434.889
P.D. Løvs Alle 11A, st. th.	54	16.200	398.034
P.D. Løvs Alle 11A, 1.	102	30.600	751.842
P.D. Løvs Alle 11A, 2. tv.	48	14.400	353.808
P.D. Løvs Alle 11A, 2. th.	54	16.200	398.034
P.D. Løvs Alle 11A, 3. tv.	48	14.400	353.808
P.D. Løvs Alle 11A, 3. th.	54	16.200	398.034
P.D. Løvs Alle 11A, 4. th.	54	16.200	398.034
P.D. Løvs Alle 11B, st. tv.	55	16.500	405.405
P.D. Løvs Alle 11B, st. th.	45	13.500	331.695
P.D. Løvs Alle 11B, 1. th.	45	13.500	331.695
P.D. Løvs Alle 11B, 2. tv.	55	16.500	405.405
P.D. Løvs Alle 11B, 2. th.	45	13.500	331.695
P.D. Løvs Alle 11B, 3. tv.	55	16.500	405.405
P.D. Løvs Alle 11B, 3. th.	45	13.500	331.695
P.D. Løvs Alle 11B, 4.th.	45	13.500	331.695
P.D. Løvs Alle 13, st. tv.	56	16.800	412.776
P.D. Løvs Alle 13, st. th.	56	16.800	412.776
P.D. Løvs Alle 13, 1. tv.	114	34.200	840.294
P.D. Løvs Alle 13, 2. tv.	58	17.400	427.518
P.D. Løvs Alle 13, 2. th.	56	16.800	412.776
P.D. Løvs Alle 13, 3. tv.	58	17.400	427.518
P.D. Løvs Alle 13, 3. th.	56	16.800	412.776
P.D. Løvs Alle 13, 4. tv.	58	17.400	427.518
P.D. Løvs Alle 13, 4. th.	56	16.800	412.776
Thorsgade 64, st. tv.	48	14.400	353.808
Thorsgade 64, st. th.	54	16.200	398.034
Thorsgade 64, 1. tv.	48	14.400	353.808
Thorsgade 64, 1. th.	54	16.200	398.034
Thorsgade 64, 2. tv.	48	14.400	353.808
Thorsgade 64, 2. th.	54	16.200	398.034
<i>transport</i>	<i>2.148</i>	<i>644.400</i>	<i>15.832.908</i>

Andel	Areal m ²	Indskud (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
<i>transport</i>	<i>2.148</i>	<i>644.400</i>	<i>15.832.908</i>
Thorsgade 64, 3. tv.	48	14.400	353.808
Thorsgade 64, 3. th.	54	16.200	398.034
Thorsgade 64, 4. tv.	48	14.400	353.808
Thorsgade 64, 4. th.	54	16.200	398.034
Thorsgade 66, st. tv.	55	16.500	405.405
Thorsgade 66, st. th.	48	14.400	353.808
Thorsgade 66, 1. tv.	55	16.500	405.405
Thorsgade 66, 1. th.	48	14.400	353.808
Thorsgade 66, 2. th.	48	14.400	353.808
Thorsgade 66, 3. tv.	55	16.500	405.405
Thorsgade 66, 3. th.	48	14.400	353.808
Thorsgade 66, 4. tv.	55	16.500	405.405
Thorsgade 66, 4. th.	48	14.400	353.808
	2.812	843.600	20.727.252

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.

Øvrige noter pr. 30. september 2016

Note 26. 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 30. september 2016	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	49	2812
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	7	377
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0
B6	I alt	56	3189

	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	1998
D2	Ejendommens opførelsesår	1906

	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

Forklaring på udregning		Anvendte værdier 30. september 2016 kr	Ejendoms-værdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	48.100.000	15.083

Forklaring på udregning		Andre reserver 30. september 2016	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlings bestemte reserver	4.941.741	1.550

		(F3*100/F2)	
F4	Reserver i % af ejendomsværdi		10%

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	205.226	* 12 /	2.812	876
H2	Erhvervslejeindtægter		* 12 /		
H3	Boligindtægter	20.087	* 12 /	2.812	86

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	256	111	459

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	7.371
K2	Gæld - omsætningsaktiver	7.977
K3	Teknisk andelsværdi	15.348

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år

m² 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	26	10	32
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	21	37
M3	Vedligeholdelse i alt	26	31	69

Forklaring på udregning:

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

P1	Friværdi	48%
----	----------	-----

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² 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	179	203	241

Likviditetsoversigt pr. 30. september 2016

		<u>30/9 2016</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto, andelshaver (afdragsordning frivilligt forlig)	18.900	
Mellemregning administrator	5.000	
Forudbetalte omkostninger	113.600	
Likvide beholdninger	<u>2.350.500</u>	2.488.000
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	100.600	
Forudbetalt løbende boligafgift	7.900	
Beboerkonto	200	
Øvrig gæld	<u>108.900</u>	<u>217.600</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2016		<u><u>2.270.400</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2015		1.608.100
Formueindgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	613.700	
Optagelse af lån	<u>48.884.000</u>	<u>49.497.700</u>
		51.105.800
Formueafgang i årets løb:		
Stigning af indestående i Grundejernes Investeringsfond	29.400	
Indfrielse af lån	<u>48.806.000</u>	<u>48.835.400</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2016		<u><u>2.270.400</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	2.463.000	2.462.711	2.452.200
Lejeindtægter, beboelseslejemål	241.000	240.587	239.000
Lejeindtægt, antenneplads - HI3G	46.000	45.047	45.000
Lejeindtægt, antenneplads - TT Netværket P/S	45.000	45.203	45.000
Arbejdsweekend	0	2.119	0
	2.795.000	2.795.667	2.781.200
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	150.000	148.145	140.000
Forsikringer	55.000	53.376	52.000
Vandafgift	130.000	122.457	150.000
Renovation	126.000	123.421	126.000
Elforbrug fællesarealer	40.000	31.416	60.000
Vicevært	84.000	82.025	84.000
Kørsel affald og leje af container	0	34.062	0
Vedligeholdelse, løbende	150.000	102.096	150.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering, note 1	300.000	116.723	450.000
Administrationshonorar	113.300	112.500	112.500
Elektrolyse	10.000	7.620	15.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.000	24.000	24.000
Revisorhonorar for deltagelse i foreningens ordinære generalforsamling	3.000	3.000	0
Andre salærer	50.000	20.325	5.000
Varmeregnskabshonorar	16.000	13.648	16.000
Gebyrer m.v.	5.000	3.957	5.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	4.500	4.500	4.500
Kontorartikler m.v.	6.000	7.388	6.000
Møder og generalforsamling	8.000	246	8.000
Kontingent Realråd	10.000	10.250	10.000
Tilskud til sociale arrangementer	5.000	4.735	0
Køb af driftmidler	0	450	0
Domænenavn m.v.	100	45	100
Moms vedrørende afholdte udgifter	-6.000	-4.835	0
Tab lejere	19.000	18.781	19.000
OMKOSTNINGER I ALT	1.303.900	1.040.331	1.437.100
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.491.100	1.755.336	1.344.100

Budget for året 2016/17 med sammenligningstal

	Budget 2016/17 (ej revideret)	Realiseret 2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	0	14	0
Renter Grundejernes Investeringsfond	0	1.644	0
Kursgevinst ved indfrielse af kontantlån	0	1.248.506	0
Prioritetsrenter og bidrag	-700.000	-860.446	-705.000
Omkostninger ved omprioritering	0	-191.433	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	-292.223	0
Kurstab ved optagelse af obligationslån	0	-369.380	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	700.000	463.318	705.000
ÅRETS RESULTAT	791.100	1.292.018	639.100
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	791.100	1.292.018	639.100
DISPONERET I ALT	791.100	1.292.018	639.100
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	791.100	1.292.018	639.100
Betalte prioritetsafdrag	-353.000	-678.287	-721.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	300.000	116.723	450.000
Resultat af ordinær drift	738.100	730.454	368.100
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-300.000	-116.723	-450.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	438.100	613.731	-81.900
<u>Note 1. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Dørtelefon			150.000
Fibernet			150.000
			300.000

Budget for året 2016/17 med sammenligningstal

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2016/17

Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2016	2.270.400
Årets budgetterede resultat 2016/17 efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>438.100</u>
Likviditetsoverskud pr. 30. september 2017	<u><u>2.708.500</u></u>

Foranstående budget for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 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.