

GLB REVISION

**Andelsboligforeningen Bomhoffs Have**

**Årsrapport for 2016/17**

**5. regnskabsår**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-5
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	6-9
RESULTATOPGØRELSE	10-11
AKTIVER	12
PASSIVER	13
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	14-18
NOTER TIL BALANCE	19-23
ØVRIGE NOTER	24-30
LIKVIDITETSOVERSIGT	31
BUDGET FOR ÅRET 2017/18	32-34

**Generelle oplysninger****NAVN**

Andelsboligforeningen Bomhoffs Have  
Bomhoffs Have 6-14  
1872 Frederiksberg  
Matrikelnummer: 21C, Frederiksberg  
CVR-nr. 34 38 02 95

**BESTYRELSE**

Pia Sindbjerg (formand)  
Thomas Raahauge  
Mette Linnert Jensen  
Freddy Mejer Vainer  
Lone Helboe

**ADMINISTRATOR**

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab  
Åbenrå 31  
1124 København K  
Telefon 33 13 11 35  
Telefax 33 93 11 41  
E-mail: grubbe@grubbeadvokater.dk

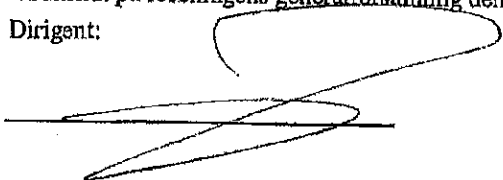
**ADMINISTRATOR FRA 1. JUNI 2017**

Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab  
Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th.  
1414 København K  
Telefon 33 13 11 30  
E-mail: info@skovgaardalsig.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 d. 26/9 2017  
Dirigent:



### Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016/17 for Andelsboligforeningen Bomhoffs Have.

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. maj 2016 - 30. april 2017.

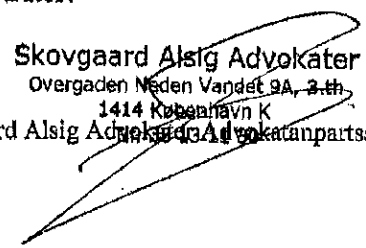
Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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

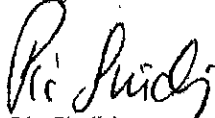
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 11. september 2017

**Adminlstrator:**

  
 Skovgaard Alsig Advokater  
 Overgaden Neden Vandet 2A, 3.th.  
 1414 København K  
 Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab

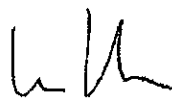
**Bestyrelse:**

  
 Pia Sindbjerg  
 (formand)

  
 Thomas Raahauge

  
 Mette Linnert Jensen

Freddy Mejer Vainer

  
 Lone Helboe

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bomhoffs Have

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bomhoffs Have for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 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. 30. april 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 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 Bomhoffs Have har som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter for regnskabsåret 2016/17 valgt at medtage det af ledelsen pr. 29. september 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 regnskabsbrugere 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

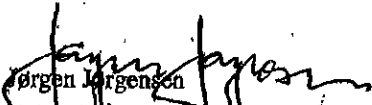
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 11. september 2017

**GLB REVISION**

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63

  
Jørgen Jørgensen  
statsautoriseret revisor

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bomhoffs Have 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 den 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 renter af indestående i Grundejernes Investeringsfond.



### Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger 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 fremførsel, 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 overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Dagsværdien af foreningens ejendom vurderes at kunne fastsættes til senest kendte vurdering fra statsautoriseret ejendomsinspektør og valuar (kontantværdi) med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

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.

#### **Tilgodehavender**

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

### Anvendt regnskabspraksis

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse.

#### **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 nominal 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 fremførsel.

### **ØVRIGE NOTER**

#### **Nøgletal**

De i note 29 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.

### Anvendt regnskabspraksis

#### **Nøgleoplysninger**

De i note 31 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 30. 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.
<b>Indtægter:</b>				
Boligafgift	1	3.777.220	3.777.000	3.884.780
Lejeindtægter	2	891.524	888.000	882.780
Vaskeriregnskab	10	6.238	0	7.103
Internetregnskab	13	0	0	300
Andre indtægter	3	5.640	4.000	6.659
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>4.680.622</b>	<b>4.669.000</b>	<b>4.781.622</b>
<b>Omkostninger:</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	488.239	498.000	477.749
Forbrugsafgifter	5	138.666	152.000	135.913
Renholdelse	6	157.541	167.000	155.613
Vedligeholdelse, løbende	7	470.070	650.000	206.667
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	106.250	1.200.000	365.623
Arbejdsweekend	9	1.121	1.000	405
Administrationsomkostninger	11	210.056	170.000	166.022
Øvrige foreningsomkostninger	12	55.347	73.000	34.292
Internet	13	1.915	0	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere		42.812	43.000	42.812
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>		<b>1.672.017</b>	<b>2.954.000</b>	<b>1.585.096</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>		<b>3.008.605</b>	<b>1.715.000</b>	<b>3.196.526</b>
Finansielle indtægter	14	5.507	5.000	14.957
Finansielle omkostninger	15	3.005.191	2.043.000	2.094.136
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>		<b>2.999.684</b>	<b>2.038.000</b>	<b>2.079.179</b>

Resultatopgørelse for 2016/17

	Note	Realiseret 2016/17 kr.	Budget 2016/17 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015/16 kr.
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>8.921</u>	<u>-323.000</u>	<u>1.117.347</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til næste år		<u>8.921</u>	<u>-323.000</u>	<u>1.117.347</u>
<b>DISPONERET I ALT</b>		<u>8.921</u>	<u>-323.000</u>	<u>1.117.347</u>
---o0o---				
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b>				
Overført til næste år		8.921	-323.000	1.117.347
Betalte prioritetsafdrag		-813.023	-789.000	-767.500
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		<u>106.250</u>	<u>1.200.000</u>	<u>365.623</u>
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<u>-697.852</u>	<u>88.000</u>	<u>715.470</u>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		<u>-106.250</u>	<u>-1.200.000</u>	<u>-365.623</u>
<b>Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser</b>		<u>-804.102</u>	<u>-1.112.000</u>	<u>349.847</u>

Balance pr. 30. april 2017- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 21C, Frederiksberg	16	100.000.000	100.000.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering pr. 30. april 2017 (Valuarvurdering af 29. maj 2017 kr. 100.000.000) (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 kr. 74.000.000)			
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>100.000.000</b>	<b>100.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>100.000.000</b>	<b>100.000.000</b>
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	17	676.168	601.444
Varmeregnskab	23	600	16.153
Andre tilgodehavender	18	33.267	1.040
Forudbetalte omkostninger	19	125.203	127.118
<b>TILGODEHAVENDER</b>		<b>835.238</b>	<b>745.755</b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	20	<b>1.091.229</b>	<b>1.045.094</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>1.926.467</b>	<b>1.790.849</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>101.926.467</b>	<b>101.790.849</b>

Balance pr. 30. april 2017- PASSIVER -

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	kr.
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>			
Andelsindskud		7.692.000	7.692.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		25.176.171	25.176.171
Overført resultat m.v.		-5.697.887	-4.494.338
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>		<b>27.170.284</b>	<b>28.373.833</b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		5.000.000	5.000.000
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen og kursregulering		6.454.912	5.242.442
<b>Andre reserver</b>		<b>11.454.912</b>	<b>10.242.442</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	21	<b>38.625.196</b>	<b>38.616.275</b>
Prioritetsgæld	22	60.292.021	60.120.987
Indbetalt vedrørende indfrieede forbedringer	24	2.054.662	2.203.318
Indvendig vedligeholdelse for lejere	25	355.445	316.110
Forudbetalt løbende boligafgift		5.186	0
Beboerkonto, fraflyttere		17.610	0
Forudbetalt leje og deposita		400.479	399.452
Øvrig gæld	26	175.868	134.707
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	27	<b>63.301.271</b>	<b>63.174.574</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>101.926.467</b>	<b>101.790.849</b>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 28-29-30-31

**Noter til resultatopgørelse for 2016/17**

	Realiseret 2016/17 kr.	Budget 2016/17 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015/16 kr.
<b>Note 1. Boligafgift</b>			
Boligafgift - medlemmer	2.476.440	2.476.000	2.556.704
Moderniseringsforhøjelse - medlemmer	1.244.980	1.245.000	987.114
Moderniseringsforhøjelse for indfrieede forbedringer, bolig 1	0	0	49.378
Moderniseringsforhøjelse for indfrieede forbedringer, bolig 6	0	0	75.120
Moderniseringsforhøjelse for indfrieede forbedringer, bolig 16	0	0	40.132
Moderniseringsforhøjelse for indfrieede forbedringer, bolig 22	0	0	40.599
Moderniseringsforhøjelse for indfrieede forbedringer, bolig 30	0	0	26.236
Moderniseringsforhøjelse for indfrieede forbedringer, bolig 36	0	0	45.574
Moderniseringsforhøjelse for indfrieede forbedringer, bolig 37	0	0	40.109
Moderniseringsforhøjelse for indfrieede forbedringer, bolig 40	0	0	6.463
Moderniseringsforhøjelse for indfrieede forbedringer, bolig 44	0	0	6.047
Moderniseringsforhøjelse for indfrieede forbedringer, bolig 46	0	0	37.154
Moderniseringsforhøjelse for indfrieede forbedringer, bolig 48	0	0	4.114
Garageleje - medlemmer	54.000	54.000	48.500
Pulterrum - medlemmer	1.800	2.000	1.800
	<b>3.777.220</b>	<b>3.777.000</b>	<b>3.884.780</b>
<b>Note 2. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	855.524	852.000	851.780
Garageleje og parkeringspladser - ikke medlemmer	36.000	36.000	31.000
	<b>891.524</b>	<b>888.000</b>	<b>882.780</b>
<b>Note 3. Andre indtægter</b>			
Ventelistegebyr	700	2.000	3.800
Parkering	4.940	0	2.860
Andre indtægter	0	2.000	-1
	<b>5.640</b>	<b>4.000</b>	<b>6.659</b>



Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret 2016/17 kr.	Budget 2016/17 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015/16 kr.
<b>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	418.104	426.000	408.957
Forsikringer	70.135	72.000	68.792
	<b>488.239</b>	<b>498.000</b>	<b>477.749</b>
<b>Note 5. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	83.012	100.000	93.082
Elforbrug fællesarealer	55.654	52.000	42.831
	<b>138.666</b>	<b>152.000</b>	<b>135.913</b>
<b>Note 6. Renholdelse</b>			
Vicevært	71.915	73.000	71.503
Trappevask	71.893	73.000	71.065
Vinduespolering	3.938	6.000	5.975
Snerydning	6.438	10.000	7.070
Anden renholdelse	3.357	5.000	0
	<b>157.541</b>	<b>167.000</b>	<b>155.613</b>

**Noter til resultatopgørelse for 2016/17**

	Realiseret 2016/17 kr.	Budget 2016/17 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015/16 kr.
<b>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Varmeanlæg	37.917		11.113
Låseservice	11.344		20.151
Elektriker	30.562		23.495
Maler	14.537		12.250
Tømrer	16.551		6.276
Murer	23.221		2.639
VVS	54.629		20.548
Glarmester	20.895		0
Kloakarbejde	14.810		6.321
Gårdsplads og vej	24.377		863
Elevator	22.878		36.569
Elevatorabonnement inkl. telefon	53.379		50.841
Faldprøver	31.325		0
Elektrolyse	9.676		8.926
A/B andel 2 porte	40.259		0
Udskiftning faldstammer i kælder	57.898		0
Anden vedligeholdelse	5.812		6.675
	<b>470.070</b>	<b>650.000</b>	<b>206.667</b>
<b>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Udskiftning af strengreguleringsventiler, afspærringsventiler mv.	0	0	365.623
Nye hovedvandledninger i kælder, a conto	106.250	1.200.000	0
	<b>106.250</b>	<b>1.200.000</b>	<b>365.623</b>
<b>Note 9. Arbejdsweekend</b>			
Afholdte udgifter	1.121	1.000	405
Nettounderskud	<b>1.121</b>	<b>1.000</b>	<b>405</b>

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret 2016/17 kr.	Budget 2016/17 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015/16 kr.
<b>Note 10. Vaskeri</b>			
Vaskeriindtægt	-10.130	-5.000	-8.568
Afholdte udgifter	3.892	5.000	1.465
<b>Nettooverskud</b>	<b>6.238</b>	<b>0</b>	<b>7.103</b>
<b>Note 11. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar (inkl. nøgleoplysningsskema kr. 1.900)	116.234	117.000	115.378
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.250	25.000	24.750
Tilsyn/rådgivning	13.502	0	0
Tilstandsrapport	27.500	0	0
Varmeregnskabshonorar	20.718	21.000	20.078
Gebyrer m.v.	6.852	7.000	5.816
	<b>210.056</b>	<b>170.000</b>	<b>166.022</b>
<b>Note 12. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelseshonorar	10.000	10.000	10.000
Valuarvurdering	26.250	30.000	0
Kopiering og kontorartikler	3.100	4.000	2.860
Blomster og gaver	1.439	1.000	500
Møder og generalforsamling	5.283	10.000	8.079
ABF kontingent	8.530	8.000	7.600
Tilskud til kurser og fester	0	5.000	315
Andre foreningsudgifter	0	5.000	4.893
DK Hostmaster	45	0	45
Andre udgifter	700	0	0
	<b>55.347</b>	<b>73.000</b>	<b>34.292</b>

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret 2016/17 kr.	Budget 2016/17 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015/16 kr.
<b>Note 13. Internet</b>			
Indgåede bidrag	-47.400	0	-43.320
Afholdte udgifter	49.315	0	43.020
	<b>1.915</b>	<b>0</b>	<b>-300</b>
<b>Note 14. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter bank	0	0	10
Renter Grundejernes Investeringsfond	5.507	5.000	14.947
	<b>5.507</b>	<b>5.000</b>	<b>14.957</b>
<b>Note 15. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	1.993.656	2.049.000	2.077.953
Omkostninger ved omprioritering	42.504	-36.000	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	952.528	0	0
Provision - kassekredit	15.954	30.000	16.181
Andre renter	549	0	2
	<b>3.005.191</b>	<b>2.043.000</b>	<b>2.094.136</b>

Noter til balance pr. 30. april 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b>Note 16. Ejendommen, matr. nr. 21C, Frederiksberg</b>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. maj	100.000.000	74.823.829
Årets opskrivning	0	25.176.171
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. april</b>	<u>100.000.000</u>	<u>100.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. april 2017 i henhold til vurdering af 29. maj 2017 af ejendomsmægler MDE og valuar John Lindgreen, Ejendomsmæglerfirma Home Erhverv København.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregning er baseret på afkastprocent på 3,17 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.

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.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 74.000.000.

**Note 17. 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 med tillæg af årets skyldige indbetaling. 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 18. Andre tilgodehavender**

Tilgodehavender, lejere og andelshavere	1.267	1.040
Andre tilgodehavender ( a conto skat)	32.000	0
	<u>33.267</u>	<u>1.040</u>

Noter til balance pr. 30. april 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b>Note 19. Forudbetalte omkostninger</b>		
Forudbetalt el	0	4.111
Forudbetalt internet udgifter	8.160	7.920
Forudbetalt ejendomsskat	70.563	69.244
Forudbetalt forsikring	46.480	45.843
	<u>125.203</u>	<u>127.118</u>
<b>Note 20. Likvide beholdninger</b>		
Bestyrelseskonto	1.118	3.741
Nykredit konto vaskerigebyr	11.067	10.127
Bank (kassekreditmaks. kr. 3.147.000)	1.079.044	1.031.226
	<u>1.091.229</u>	<u>1.045.094</u>
<b>Note 21. Egenkapital</b>		
<b>Andelstndskud</b>		
Saldo pr. 1. maj	7.692.000	7.692.000
Saldo pr. 30. april	<u>7.692.000</u>	<u>7.692.000</u>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Saldo pr. 1. maj	25.176.171	0
Årets op- eller nedskrivning	0	25.176.171
Saldo pr. 30. april	<u>25.176.171</u>	<u>25.176.171</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Saldo pr. 1. maj	4.494.338	3.305.527
Overført til reserve til vedligeholdelse af ejendommen og kursregulering	1.212.470	0
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	0	8.917.212
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	8.921	1.117.347
Saldo pr. 30. april	<u>5.697.887</u>	<u>4.494.338</u>
<b>Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.</b>		
Saldo pr. 1. maj	5.000.000	1.325.230
Overført fra overført resultat m.v.	0	8.917.212
Overført til vedligeholdelse af ejendommen og kursregulering	0	-5.242.442
Saldo pr. 30. april	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>

Noter til balance pr. 30. april 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b>Reserve til vedligeholdelse af ejendommen og kursregulering</b>		
Saldo pr. 1. maj	5.242.442	0
Overført fra reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.	1.212.470	5.242.442
Saldo pr. 30. april	<u>6.454.912</u>	<u>5.242.442</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>38.625.196</u>	<u>38.616.275</u>
 <b><u>Note 22. Prioritetsgæld</u></b>		
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på side 23.		
 <b><u>Note 23. Varmeregnskab</u></b>		
Indbetalt aconto	428.733	424.943
Fjernvarmeomkostning	429.333	441.096
Varmeregnskab i alt	<u>600</u>	<u>16.153</u>
 <b><u>Note 24. Indbetalt vedrørende indfrieede forbedringer</u></b>		
Saldo iflg. sidste årsrapport	2.203.318	2.203.499
Indbetalt vedrørende indfrieede forbedringer i regnskabsåret	268.830	834.082
Forbedringsbeløb retur	0	-463.337
Overført til resultatopgørelse	-417.486	-370.926
	<u>2.054.662</u>	<u>2.203.318</u>
 <b><u>Note 25. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u></b>		
Saldo pr. 1. maj	316.110	313.298
Hensat i året	42.812	42.812
	<u>358.922</u>	<u>356.110</u>
Anvendt	-3.477	-40.000
Saldo pr. 30. april	<u>355.445</u>	<u>316.110</u>

Noter til balance pr. 30. april 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 26. Øvrig gæld</u></b>		
Revision og optryk	27.875	27.375
Grubbe Advokater	0	1.875
Hoffservice	12.364	11.956
Køleskab lejer	0	4.793
Otis	0	5.033
Hilleman Jensen	2.454	0
KloAgger	6.570	0
Nøgleskema	1.900	0
Dong Energy	8.327	0
Skyldig selskabsskat	32.000	0
Indbetalingsforpligtelse.Grundejernes Investeringsfond	84.378	83.675
	<u>175.868</u>	<u>134.707</u>

**Note 27. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 59.391.203 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommande år. Der henvises i øvrigt til note 22.

Foreningen har pr. 30. april 2017 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

**Note 28. Eventualforpligtelser m.v.**

**Sikkerhedsstillelser:** Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 5.674.000.

Ejerpantebrevet er håndpantset til Nykredit Realkredit 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. Andelshaverne hæfter personligt pro rata for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 3.147.000

**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 foreningens stiftelse i 2012, og foreningen udlejer fortsat 10 lejligheder og 0 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.



Noter til balance pr. 30. april 2017

	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Normal restgæld	Obligationss- restgæld	Kursværdi	Næste års afdrag
Nykredit 1. Oprindelig kr. 32.000.000. In- konvertibelt rentetilpasningslån F10 med rentetilpasning hvert 10. år, 30 år, rente 2,8811 % p.a. Lånet er afdragsfrit, og hele lånets restgæld skal indfries den 31. de- cember 2041.	117,27	24 år 9 mdr.	1.070.970	0	32.000.000	30.544.732	35.819.067	0
Nykredit 2. Oprindelig kr. 11.400.000. In- konvertibelt rentetilpasningslån F5 med rentetilpasning hvert 5. år, 30 år, rente 0,4307 % p.a.	103,49	24 år 9 mdr.	233.520	309.500	9.931.707	9.686.512	10.025.047	315.289
Nykredit 3. Oprindelig kr. 15.000.000. Indfriet.			475.553	226.920	0	0	0	0
Nykredit 4. Oprindelig kr. 4.226.000. Ob- ligationsrente 2,0 % p.a., konvertibelt og derfor maks kurs 100. Kontantlånsrente 2,2320 % p.a.	100,00	17 år 6 mdr.	110.231	175.659	3.782.258	3.855.398	3.855.398	179.612
Nykredit 5. Oprindelig kr. 14.679.000. Ob- ligationsrente 2 % p.a., konvertibelt og derfor maks kurs 100. Kontantlånsrente. 2,3988 % p.a.	96,15	26 år	103.382	100.944	14.578.056	15.274.876	14.686.793	405.917
I alt			<u>1.993.656</u>	<u>813.023</u>	<u>60.292.021</u>	<u>59.361.518</u>	<u>64.386.305</u>	<u>900.818</u>

Øvrige noter pr. 30. april 2017

Note 29. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Bomhoffs Have 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	40	3.846
Boliglejemål	10	1.054
	<b>50</b>	<b>4.900</b>

**Beregnete nøgletal for foreningen**

1. Værdiopgørelser pr. 30. april:

	2016/17 kr./kvm.	2015/16 kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	15.102	15.102
Valuarvurdering pr. kvm.	20.408	20.408
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	15.270	15.270

	2016/17 kr./kvm.	2015/16 kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	19.241	19.241
Valuarvurdering pr. kvm.	26.001	26.001
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	19.455	19.455

Foreslået andelsværdi	6.000	6.000
Reserver uden for andelsværdi	2.978	2.663
Andel i foreningens nettogæld m.v.	17.023	17.338
	<b>26.001</b>	<b>26.001</b>

Øvrige noter pr. 30. april 2017

	<u>2016/17</u> kr./kvm.	<u>2015/16</u> kr./kvm.
<b>2. Den løbende drift:</b>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligaft i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	644	644
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	812	808
	<u>2016/17 i pct.</u>	<u>2015/16 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	11	13
Øvrige omkostninger	19	23
Finansielle poster netto	55	47
Afdrag	15	17
Udgifter m.v.	100	100
<b>Boligaft i pct. af de samlede ejendomsindtægter</b>	<b>81</b>	<b>81</b>

Note 30. 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. 30. april 2017		38.625.196
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		-11.454.912
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		27.170.284
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	60.292.021	
Prioritetsgæld, kursværdi	-64.386.305	-4.094.284
		<u>23.076.000</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>23.076.000</u>	3,00
	7.692.000	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29. september 2016)		3,00

Øvrige noter pr. 30. april 2017

## Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
4	138.000	552.000	414.000	1.656.000
4	140.000	560.000	420.000	1.680.000
3	152.000	456.000	456.000	1.368.000
3	158.000	474.000	474.000	1.422.000
6	162.000	972.000	486.000	2.916.000
3	170.000	510.000	510.000	1.530.000
4	188.000	752.000	564.000	2.256.000
3	214.000	642.000	642.000	1.926.000
1	240.000	240.000	720.000	720.000
1	252.000	252.000	756.000	756.000
3	256.000	768.000	768.000	2.304.000
1	258.000	258.000	774.000	774.000
1	270.000	270.000	810.000	810.000
1	272.000	272.000	816.000	816.000
1	288.000	288.000	864.000	864.000
1	426.000	426.000	1.278.000	1.278.000
<b>40</b>		<b>7.692.000</b>		<b>23.076.000</b>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom af 29. maj 2017. En valuarvurdering er gældende i maks. 18 måneder.

Øvrige noter pr. 30. april 2017Note 31. 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. april 2017 stk.	BBR areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	40	3846
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemaal	10	1054
B4	Erhvervslejemaal	0	0
B5	Øvrige lejemaal, kældre m.v.	0	0
B6	I alt	50	4900

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige Indskud	Andet
<b>Sæt kryds</b>				
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi		X	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften		X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:			

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	2012
D2	Ejendommens opførelsesår	1948

	Ja	Nej
E1	<b>Sæt kryds</b>	
	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X
E2	Andelshaverne hæfter personligt og pro rata for kassekredit med kreditmaksimum kr. 3.147.000.	

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

	Forklaring på udregning	Anvendte værdier 30. april 2017 kr	Ejendoms-værdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	100.000.000	20.408

	Forklaring på udregning	Andre reserver 30. april 2017	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlings bestemte reserver	11.454.912	2.338

		(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 <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	206.370	* 12 /	3.846	644
H2	Erhvervslejeindtægter				
H3	Boligindtægter	71.221	* 12 /	3.846	222

## Forklaring på udregning:

Årets resultat

		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2014/15	2015/16	2016/17
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
J1	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år før prioritetsafdrag	255	291	2

## Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen

m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

## Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	6.000
K2	Gæld - omsætningsaktiver	15.958
K3	Teknisk andelsværdi	21.958

## Forklaring på udregning:

## Vedligeholdelse pr. år

m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)

	2014/15	2015/16	2016/17	
	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	
M1	Vedligeholdelse, løbende	84	42	96
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	47	75	22
M3	Vedligeholdelse i alt	131	117	118

## Forklaring på udregning:

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

P1	Privatværdi	37%
----	-------------	-----

## Forklaring på udregning:

## Årets afdrag

m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

	2014/15	2015/16	2016/17	
	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	179	200	211



Likviditetsoversigt pr. 30. april 2017

		<u>30/4 2017</u> kr.
<b>Disponible beløb:</b>		
Varmeregnskab	600	
Andre tilgodehavender	33.300	
Forudbetalte omkostninger	125.200	
Kassekredit maksimum	3.147.000	
Likvide beholdninger	<u>1.091.200</u>	4.397.300
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Indbetalt vedrørende indfrieede forbedringer	2.054.700	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	355.400	
Forudbetalt løbende boligafgift	5.200	
Beboerkonto, fraflyttere	17.600	
Øvrig gæld	<u>175.900</u>	2.608.800
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. APRIL 2017</b>		<u><u>1.788.500</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. maj 2016		1.682.300
<b>Formuertilgang i årets løb:</b>		
Forøgelse af forudbetalt leje og deposita	1.000	
Optagelse af lån	<u>14.679.000</u>	14.680.000
		16.362.300
<b>Formueafgang i årets løb:</b>		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	804.100	
Forøgelse af indestående i Grundejernes Investeringsfond	74.700	
Indfrielse af lån	<u>13.695.000</u>	14.573.800
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. APRIL 2017</b>		<u><u>1.788.500</u></u>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 30. april 2017 er indeholdt kassekreditens maksimum kr. 3.147.000.

**Budget for året 2017/18 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2017/18 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2016/17</b>	<b>Budget 2016/17 (ej revideret)</b>
<b>Indtægter:</b>			
Basisboligafgift - medlemmer	2.578.000	2.476.440	2.476.000
Moderniseringsforhøjelse - medlemmer	1.137.000	1.244.980	835.000
Moderniseringsforhøjelse for indfrieede andele	0	0	410.000
Garageleje - medlemmer	54.000	54.000	54.000
Pulterrum - medlemmer	2.000	1.800	2.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	855.000	855.524	852.000
Garageleje og parkeringspladser - ikke medlemmer	36.000	36.000	36.000
Vaskeriregnskab	0	6.238	0
Ventelistegebyr	2.000	700	2.000
Parkering	0	4.940	0
Andre indtægter	2.000	0	2.000
	<b>4.666.000</b>	<b>4.680.622</b>	<b>4.669.000</b>
<b>Omkostninger:</b>			
Ejendomsskatter	420.000	418.104	426.000
Forsikringer	72.000	70.135	72.000
Vandafgift	100.000	83.012	100.000
Elforbrug fællesarealer	52.000	55.654	52.000
Vicevært	73.000	71.915	73.000
Trappevask	73.000	71.893	73.000
Vinduespolering	6.000	3.938	6.000
Snerydning	10.000	6.438	10.000
Anden renholdelse	5.000	3.357	5.000
Vedligeholdelse, løbende	500.000	470.070	650.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	850.000	106.250	1.200.000
Arbejdsweekend	1.000	1.121	1.000
Administrationshonorar	118.000	116.234	117.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.000	25.250	25.000
Tilsyn/rådgivning	0	13.502	0
Tilstandsrapport	0	27.500	0
Varmeregnskabshonorar	21.000	20.718	21.000
Gebyrer m.v.	7.000	6.852	7.000
Bestyrelseshonorar	10.000	10.000	10.000
Valuarvurdering	30.000	26.250	30.000
Kopiering og kontorartikler	4.000	3.100	4.000
Blomster og gaver	1.000	1.439	1.000
Møder og generalforsamling	10.000	5.283	10.000
ABF kontingent	8.000	8.530	8.000
Tilskud til kurser og fester	5.000	0	5.000
Andre foreningsudgifter	5.000	0	5.000
DK Hostmaster	0	45	0
Andre udgifter	0	700	0
Internetregnskab	0	1.915	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	43.000	42.812	43.000
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>	<b>2.449.000</b>	<b>1.672.017</b>	<b>2.954.000</b>

Budget for året 2017/18 med sammenligningstal

	Budget 2017/18 (ef revideret)	Realliseret 2016/17	Budget 2016/17 (ef revideret)
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>2.217.000</b>	<b>3.008.605</b>	<b>1.715.000</b>
<b>Finansielle poster:</b>			
Renter Grundejernes Investeringsfond	5.000	5.507	5.000
Prioritetsrenter og bidrag	-1.771.000	-1.993.656	-2.049.000
Omkostninger ved omprioritering	0	-42.504	36.000
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	-952.528	0
Provision - kassekredit	-30.000	-15.954	-30.000
Andre renter	0	-549	0
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>	<b>1.796.000</b>	<b>2.999.684</b>	<b>2.038.000</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>421.000</b>	<b>8.921</b>	<b>-323.000</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført til næste år	421.000	8.921	-323.000
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>421.000</b>	<b>8.921</b>	<b>-323.000</b>
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b>			
Overført til næste år	421.000	8.921	-323.000
Betalte prioritetsafdrag	-901.000	-813.023	-789.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	850.000	106.250	1.200.000
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>370.000</b>	<b>-697.852</b>	<b>88.000</b>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-850.000	-106.250	-1.200.000
<b>Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>	<b>-480.000</b>	<b>-804.102</b>	<b>-1.112.000</b>

**Budget for året 2017/18 med sammenligningstal****LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET****Likviditetsoversigt for året 2017/18**

Likviditetsoverskud pr. 1. maj 2017	1.788.500
Årets budgetterede resultat 2017/18 efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>-480.000</u>
Likviditetsoverskud pr. 30. april 2018	<u><u>1.308.500</u></u>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 30. april 2018 er indeholdt kassekreditens maksimum kr. 3.147.000.

Foranstående budget for perioden 1. maj 2017 - 30. april 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.