

Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej

Årsrapport for 2015/16

54. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-7
RESULTATOPGØRELSE	8-9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	12-14
NOTER TIL BALANCE	15-19
ØVRIGE NOTER	20-27
LIKVIDITETSOVERSIGT	28
BUDGET FOR ÅRET 2016/17	29-30

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej
Glasvej 20-28 / Frederiksborgvej 37-41
2400 København NV
Matrikelnummer: 1054 og 1055 Utterslev, København
CVR-nr. 10 50 79 29

BESTYRELSE

Jens Tolstrup (formand)
Tony Sindlev
Ole Abrahamsen
Stig Egebjerg
Jimmy Kannegaard

ADMINISTRATOR

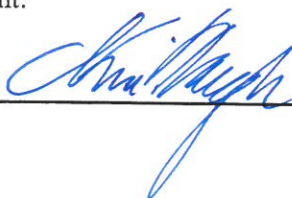
Ejendomsadministrationen Andelsbo
Dronning Olgas Vej 37 A
2000 Frederiksberg
Telefon 38 16 11 25
Telefax 38 16 11 50
E-mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk

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 ²⁰¹⁹2016

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015/16 for Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej.

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. juli 2015 - 30. juni 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 15. august 2016

Administrator:


Ejendomsadministrationen Andelsbo

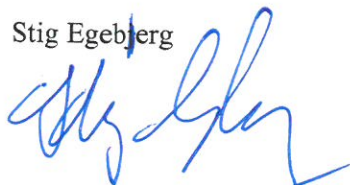
Bestyrelse:


Jens Tolstrup
(formand)


Tony Sindlev

Ole Abrahamsen

Stig Egebjerg



Jimmy Kannegaard

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter .

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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

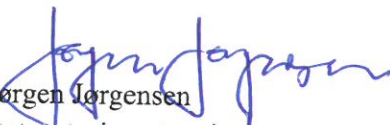
Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 15. august 2016

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63


Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter bortset fra boligafgift 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 bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"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.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 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.

Resultatopgørelse for 2015/16

	Note	Realiseret 2015/16 kr.	Budget 2015/16 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014/15 kr.
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	2.477.243	2.392.000	2.376.328
Antenneregnskab	10	0	0	792
Andre indtægter	2	6.402	0	8.954
INDTÆGTER I ALT		<u>2.483.645</u>	<u>2.392.000</u>	<u>2.386.074</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	603.420	606.200	588.557
Forbrugsafgifter	4	329.068	357.900	346.609
Renholdelse	5	349.609	331.500	328.645
Vedligeholdelse, løbende	6	228.595	270.000	232.701
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	425.264	0	330.534
Administrationsomkostninger	8	258.979	241.000	239.196
Øvrige foreningsomkostninger	9	61.982	77.000	64.012
Antenneregnskab	10	3.355	0	0
OMKOSTNINGER I ALT		<u>2.260.272</u>	<u>1.883.600</u>	<u>2.130.254</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>223.373</u>	<u>508.400</u>	<u>255.820</u>
Finansielle indtægter	11	247	1.000	2.540
Finansielle omkostninger	12	41.858	41.900	45.179
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>41.611</u>	<u>40.900</u>	<u>42.639</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>181.762</u>	<u>467.500</u>	<u>213.181</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen		468.040	382.800	382.824
Overført fra reserve til vedligeholdelse af ejendommen	7	-425.264	0	-330.534
Overført til næste år		138.986	84.700	160.891
DISPONERET I ALT		<u>181.762</u>	<u>467.500</u>	<u>213.181</u>

Resultatopgørelse for 2015/16

<u>Note</u>	<u>Realiseret 2015/16</u> kr.	<u>Budget 2015/16 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2014/15</u> kr.
---o0o---			
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	138.986	84.700	160.891
Betalte prioritetsafdrag	<u>-76.330</u>	<u>-76.300</u>	<u>-73.456</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	<u><u>62.656</u></u>	<u><u>8.400</u></u>	<u><u>87.435</u></u>

Balance pr. 30. juni 2016**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 1054 og 1055 Utterslev, København (Offentlig ejendomsvurdering ved årsvurdering pr. 1. oktober 2015 kr. 50.000.000)	13	50.000.000	50.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>50.000.000</u>	<u>50.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>50.000.000</u>	<u>50.000.000</u>
Restancer, andelshavere		4.313	9.811
Beboerkonto, andelssalg		30.804	7.800
Andre tilgodehavender	14	0	20.625
Forudbetalte omkostninger	15	91.542	92.512
TILGODEHAVENDER		<u>126.659</u>	<u>130.748</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	16	<u>3.062.897</u>	<u>1.542.989</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>3.189.556</u>	<u>1.673.737</u>
AKTIVER		<u><u>53.189.556</u></u>	<u><u>51.673.737</u></u>

Balance pr. 30. juni 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		21.869	21.869
Overført resultat m.v.		49.334.370	49.195.383
Egenkapital excl. andre reserver		<u>49.356.239</u>	<u>49.217.252</u>
 Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve til bestyrelsens rådighed		25.010	23.657
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		837.223	793.885
Andre reserver		<u>862.233</u>	<u>817.542</u>
 EGENKAPITAL	17	<u>50.218.472</u>	<u>50.034.794</u>
 Prioritetsgæld	18	891.333	967.663
Deposita		448.356	441.481
Varmeregnskab	19	194.046	76.425
Internetregnskab	20	127.146	114.467
Forudbetalt løbende boligafgift		4.275	2.916
Beboerkonto, andelssalg		1.227.562	20.000
Øvrig gæld	21	78.366	15.991
GÆLDSFORPLIGTELSE	22	<u>2.971.084</u>	<u>1.638.943</u>
 PASSIVER		<u>53.189.556</u>	<u>51.673.737</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.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	1.775.174	1.777.900	1.763.802
Boligafgift - erhverv	209.075	206.300	204.975
Indbetalt af medlemmer til opsparingsfond	468.040	382.800	382.824
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	22.308	22.300	22.081
Kælder- og loftsleje - medlemmer	2.646	2.700	2.646
	2.477.243	2.392.000	2.376.328
<u>Note 2. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	2.402	0	4.954
Flyttegebyrer	4.000	0	4.000
	6.402	0	8.954
<u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	464.137	465.800	452.266
Forsikringer	139.283	140.400	136.291
	603.420	606.200	588.557
<u>Note 4. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	136.250	150.000	144.726
Renovation	152.513	160.900	156.254
Elforbrug fællesarealer	40.305	47.000	45.629
	329.068	357.900	346.609
<u>Note 5. Renholdelse</u>			
Vicevært	338.578	317.000	316.601
Sociale ydelser	3.357	3.500	3.241
Snerydning	820	3.000	0
Kørsel affald	1.450	0	0
Anden renholdelse, arbejdstøj, rengøringsartikler mv.	5.404	8.000	8.803
	349.609	331.500	328.645

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret 2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)	Realiseret 2014/15
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Låseservice	19.081		11.249
Elektriker	9.770		30.225
Maler	134		6.020
Tømrer	39.136		75.000
Murer	30.197		1.997
VVS (udskiftning af rør mv.)	98.071		75.357
Glarmester	0		-990
Kloakarbejde	750		1.544
Gårdsplads og vej	21.039		10.181
Anden vedligeholdelse	1.395		13.359
	219.573	261.000	223.942
Serviceabonnement skydeport	9.022	9.000	8.759
	228.595	270.000	232.701
<u>Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Montering af vinduer	425.264	0	174.872
Kloakledninger	0	0	106.831
Opravning af fortov, Frederiksborgvej	0	0	48.831
	425.264	0	330.534
<u>Note 8. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	189.803	189.800	188.631
Revision og regnskabsmæssig assistance	36.125	36.200	36.125
Andre salærer (rådgivning vedr. individuelle vandmålere)	18.500	0	0
Nets - gebyrer	4.512	4.500	4.457
Varmeregnskabshonorar	9.845	10.000	9.811
Gebyrer m.v.	119	500	172
Andre administrationsudgifter	75	0	0
	258.979	241.000	239.196

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret 2015/16 kr.	Budget 2015/16 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014/15 kr.
<u>Note 9. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelshonorar	23.500	23.500	23.500
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	12.800	12.800	12.800
Kontorartikler, porto, kopiering mv.	5.466	10.000	5.610
Blomster og gaver	485	1.500	492
Møder og generalforsamling	5.098	6.000	5.024
Telefon	7.033	8.000	7.251
Tilskud til fester	7.413	15.000	9.200
Kørselsgodtgørelse	187	200	135
	61.982	77.000	64.012
<u>Note 10. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	255.453	265.000	263.329
Signallevering, Verdens TV m.v.	- 258.808 -	- 265.000 -	- 262.537
	- 3.355	0	792
<u>Note 11. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	247	1.000	2.540
	247	1.000	2.540
<u>Note 12. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	41.858	41.900	45.179
	41.858	41.900	45.179

Noter til balance pr. 30. juni 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<u>Note 13. Ejendommen, matr. nr. 1054 og 1055 Utterslev, København</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. juli	50.000.000	50.000.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	50.000.000	50.000.000
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 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.</p> <p>Den offentlige ejendomsvurdering ved årsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 50.000.000, og da der ikke er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, er ejendommen værdiansat til kr. 50.000.000</p> <p>Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving.</p> <p>Følsomhedsanalyse fremgår af note 25.</p> <p>Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 30. juni 2016.</p>		
<u>Note 14. Andre tilgodehavender</u>		
Tilgodehavende forsikringserstatning	0	20.625
	<u>0</u>	<u>20.625</u>
<u>Note 15. Forudbetalte omkostninger</u>		
Forudbetalte vandafgift	33.742	35.609
Forudbetalt forsikring	57.800	56.903
	<u>91.542</u>	<u>92.512</u>
<u>Note 16. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank, erhvervskonto	2.219.789	412.686
Danske Bank, opsparingskonto	837.224	1.124.419
Kassebeholdning hos bestyrelsen	5.884	5.884
	<u>3.062.897</u>	<u>1.542.989</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<u>Note 17. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. juli	21.869	21.869
Saldo pr. 30. juni	<u>21.869</u>	<u>21.869</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. juli	49.195.384	49.034.492
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	138.986	160.891
Saldo pr. 30. juni	<u>49.334.370</u>	<u>49.195.383</u>
Reserve til bestyrelsens rådighed		
Saldo pr. 1. juli	23.657	18.147
Indbetalinger i året	1.353	5.510
Saldo pr. 30. juni	<u>25.010</u>	<u>23.657</u>
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. juli	793.885	739.718
Tilskrevne renter, bank	562	1.877
Anvendt til større vedligeholdelse i året	-425.264	-330.534
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	468.040	382.824
Saldo pr. 30. juni	<u>837.223</u>	<u>793.885</u>
Egenkapital i alt	<u>50.218.472</u>	<u>50.034.794</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2016Note 18. Prioritetsgæld

	<u>Nykredit</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	9 år 6 mdr	
Renter og bidrag	41.858	<u>41.858</u>
Betalt afdrag i året	76.330	<u>76.330</u>
Nominel restgæld	891.333	<u>891.333</u>
Obligationsrestgæld	926.853	<u>926.853</u>
Kurs	100	
Kursværdi	926.853	<u>926.853</u>
Næste års afdrag	79.316	<u>79.316</u>

---o0o---

Renter og bidrag i alt	<u>41.858</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld	<u>41.858</u>
Betalt afdrag i alt	76.330
Nominel restgæld i alt	891.333
Kursværdi i alt	926.853
Næste års afdrag i alt	79.316

Nykredit

Kontantlån, oprindelig kr. 1.564.000. Obligationsrente 3 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,8564 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter til balance pr. 30. juni 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<u>Note 19. Varmeregnskab</u>		
1. april 2015 - 31. marts 2016		
Indbetalt aconto	148.493	149.987
Fjernvarmeomkostning	111.173	113.498
	<u>-37.320</u>	<u>-36.489</u>
Energimærkning (deles over 10 år)	14.625	16.250
	<u>14.625</u>	<u>16.250</u>
Varmeefterbetaling	<u>-171.351</u>	<u>-56.186</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-194.046</u>	<u>-76.425</u>
<u>Note 20. Internetregnskab</u>		
Saldo iflg. sidste årsrapport	114.467	101.121
Indbetalt aconto	48.780	48.448
Internetomkostning	-36.101	-35.102
Mellemværende internetregnskab	<u>127.146</u>	<u>114.467</u>
<u>Note 21. Øvrig gæld</u>		
VVS-installatør	27.005	7.009
Murermester	26.106	0
El-installatør	3.638	0
Tømremester	6.871	0
Bolind	4.298	0
Formandsafregning	530	0
Skyldig A-skat m.v.	9.918	8.982
	<u>78.366</u>	<u>15.991</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2016

Note 22. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 812.017 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 18.

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

Note 23. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 840.000. Ejerpantebrevet er håndpantet til Danske Bank, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

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

Foreningen har stillet garanti for 4 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt oprindeligt kr. 329.781.

Øvrige noter pr. 30. juni 2016

Note 24. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej anvendes arealet som fordelingsnøgle. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	66	4.888
Andelsboliger erhverv	7	438
	73	5.326

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 30. juni:

	2015/16	2014/15
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	9.388	9.388

	2015/16	2014/15
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	9.388	9.388

Foreslået andelsværdi	9.260	9.233
Reserver uden for andelsværdi	162	155
Andel i foreningens nettogæld m.v.	-34	0
	9.388	9.388

	2015/16	2014/15
	kr./kvm.	kr./kvm.
	363	361
	477	468

2. Den løbende drift:

Indtægter pr. kvm:

Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.

Boligafgift erhverv i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.

Øvrige noter pr. 30. juni 2016

	<u>2015/16 i pct.</u>	<u>2014/15 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	23	21
Øvrige omkostninger	73	74
Finansielle poster netto	1	2
Afdrag	<u>3</u>	<u>3</u>
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
 Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	 <u>100</u>	 <u>100</u>
 <u>Note 25. Beregning af andelsværdi</u>		
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. juni 2016		50.218.472
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-862.233</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		49.356.239
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	891.333	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-926.853</u>	<u>-35.520</u>
		<u>49.320.719</u>
 Andelsprisen pr. m ² udgør kr.	 <u>49.320.719</u> 5.326	 9.260,37
 Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 15. september 2015)		 9.232,99

Øvrige noter pr. 30. juni 2016

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Andele</u>	<u>Areal pr. andelstype</u>	<u>Areal i alt</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
Frederiksborgvej:				
24 andele	74,5	1.788	689.897,40	16.557.538
Glasvej: 34 andele	62,0	2.108	574.142,80	19.520.855
Glasvej: 8 andele	124,0	992	1.148.285,61	9.186.285
Erhvervsandel nr. 75	55,0	55	509.320,23	509.320
Erhvervsandel nr. 76	55,0	55	509.320,23	509.320
Erhvervsandel nr. 77	97,0	97	898.255,68	898.256
Erhvervsandel nr. 79	55,0	55	509.320,23	509.320
Erhvervsandel nr. 80	42,0	42	388.935,45	388.935
Erhvervsandel nr. 81	55,0	55	509.320,23	509.320
Erhvervsandel nr. 82	79,0	79	731.569,06	731.569
		<u>5.326</u>		<u>49.320.719</u>

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. juni 2016

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 9.260,37 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. 500.000, kr. 1.500.000, kr. 2.500.000. 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. 50.000.000.

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejen- domsvurdering</u>	<u>Nye andelsvær- dier i alt</u>	<u>Værdi pr. m²</u>	<u>Ændring i andelskrone</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-2.500.000	-5%	46.820.719	8.790,97	-5,07%
-1.500.000	-3%	47.820.719	8.978,73	-3,04%
-500.000	-1%	48.820.719	9.166,49	-1,01%
0	0	49.320.719	9.260,37	0,00%
500.000	1%	49.820.719	9.354,25	+1,01%
1.500.000	3%	50.820.719	9.542,01	+3,04%
2.500.000	5%	51.820.719	9.729,76	+5,07%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til bestyrelsens rådighed kr. 25.010 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 837.223, i alt kr. 862.233.

Øvrige noter pr. 30. juni 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.

Feltnr.	Boligtype	Antal 30. juni 2016 stk.	BBR-areal m ²
B1	Andelsboliger	66	4888
B2	Erhvervsandele	7	438
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0
B6	I alt	73	5326

	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	1961
D2	Ejendommens opførelsesår	1933

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

Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
Forklaring på udregning			Anvendte værdier 30. juni 2016 kr	Ejendoms-værdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		50.000.000	9.388
Forklaring på udregning			Andre reserver 30. juni 2016	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlings bestemte reserver		862.233	162
				(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi			2%
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	207.908	* 12 /	5.326
H2	Erhvervslejeindtægter	0		468
H3	Boligindtægter	0		

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	37	40	34

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	9.260
K2	Gæld - omsætningsaktiver	-41
K3	Teknisk andelsværdi	9.219

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	51	44	43
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	65	62	80
M3	Vedligeholdelse i alt	116	106	123

Forklaring på udregning:

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

P1	Friværdi	94%
----	----------	-----

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	13	14	14

Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2016

		<u>30/6 2016</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	4.300	
Beboerkonto, andelssalg	30.800	
Forudbetalte omkostninger	91.600	
Likvide beholdninger	<u>3.062.900</u>	3.189.600
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	194.000	
Internetregnskab	127.100	
Forudbetalt løbende boligafgift	4.300	
Beboerkonto, andelssalg	1.227.600	
Øvrig gæld	78.400	
Reserve til bestyrelsens rådighed	25.000	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>837.200</u>	<u>2.493.600</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2016		<u><u>696.000</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2015		626.400
Formuetilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	62.700	
Forøgelse af deposita	<u>6.900</u>	<u>69.600</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2016		<u><u>696.000</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	1.809.500	1.775.174	1.777.900
Boligafgift - erhverv	174.800	209.075	206.300
Indbetalt af medlemmer til opsparingsfond	510.600	468.040	382.800
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	22.300	22.308	22.300
Kælder- og loftsleje - medlemmer	2.700	2.646	2.700
Påkravsgebyr	0	2.402	0
Flyttegebyrer	0	4.000	0
	2.519.900	2.483.645	2.392.000
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	478.100	464.137	465.800
Forsikringer	143.000	139.283	140.400
Vandafgift	140.000	136.250	150.000
Renovation	157.100	152.513	160.900
Elforbrug fællesarealer	47.000	40.305	47.000
Vicevært	339.000	338.578	317.000
Sociale ydelser	3.500	3.357	3.500
Snerydning	3.000	820	3.000
Kørsel affald	0	1.450	0
Anden renholdelse, arbejdstøj, rengøringsartikler mv.	8.000	5.404	8.000
Vedligeholdelse, løbende	261.000	219.573	261.000
Serviceabonnement skydeport	9.500	9.022	9.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	425.264	0
Administrationshonorar	193.600	189.803	189.800
Revision og regnskabsmæssig assistance	36.200	36.125	36.200
Andre salærer	0	18.500	0
Nets - gebyrer	4.600	4.512	4.500
Varmeregnskabshonorar	10.000	9.845	10.000
Gebyrer m.v.	500	119	500
Andre administrationsudgifter	0	75	0
Bestyrelseshonorar	25.000	23.500	23.500
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	15.000	12.800	12.800
Kontorartikler, porto, kopiering mv.	10.000	5.466	10.000
Blomster og gaver	1.500	485	1.500
Møder og generalforsamling	6.000	5.098	6.000
Telefon	8.000	7.033	8.000
Tilskud til fester	15.000	7.413	15.000
Kørselsgodtgørelse	200	187	200
Antenneregnskab	0	3.355	0
OMKOSTNINGER I ALT	1.914.800	2.260.272	1.883.600
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	605.100	223.373	508.400

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	247	1.000
Prioritetsrenter og bidrag	-38.400	-41.858	-41.900
FINANSIELLE POSTER, NETTO	38.400	41.611	40.900
ÅRETS RESULTAT	566.700	181.762	467.500
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen	510.600	468.040	382.800
Overført fra reserve til vedligeholdelse af ejendommen	0	-425.264	0
Overført til næste år	56.100	138.986	84.700
DISPONERET I ALT	566.700	181.762	467.500
<u>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</u>			
Overført til næste år	56.100	138.986	84.700
Betalte prioritetsafdrag	-79.300	-76.330	-76.300
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	0	425.264	0
Resultat af ordinær drift	-23.200	487.920	8.400
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	0	-425.264	0
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-23.200	62.656	8.400

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

Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2016	696.000
Årets budgetterede resultat 2016/17 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-23.200
Likviditetsoverskud pr. 30. juni 2017	672.800

Foranstående budget for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 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.