

Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej

Årsrapport for 2016/17

55. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-5
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	6-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-15
NOTER TIL BALANCE	16-20
ØVRIGE NOTER	21-28
LIKVIDITETSOVERSIGT	29
BUDGET FOR ÅRET 2017/18	30-31

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
Gammel Kongevej 1, 2.
1610 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 26/9 2017

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016/17 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 2016 - 30. juni 2017.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. august 2017

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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. juni 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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 Glasvej - Frederiksborgvej har som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter for regnskabsåret 2016/17 valgt at medtage det af ledelsen pr. 20. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

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

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

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

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

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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

København, den 31. august 2017

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

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

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift 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 omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger 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 2016/17

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2016/17 kr.</u>	<u>Budget 2016/17 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2015/16 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	2.519.851	2.519.900	2.477.243
Andre indtægter	2	11.345	0	6.402
INDTÆGTER I ALT		<u>2.531.196</u>	<u>2.519.900</u>	<u>2.483.645</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	588.480	621.100	603.420
Forbrugsafgifter	4	316.655	344.100	329.068
Renholdelse	5	397.715	353.500	349.609
Vedligeholdelse, løbende	6	216.944	270.500	228.595
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	378.205	0	425.264
Administrationsomkostninger	8	247.291	244.900	258.979
Øvrige foreningsomkostninger	9	66.336	80.700	61.982
Antenneregnskab	10	832	0	3.355
OMKOSTNINGER I ALT		<u>2.212.458</u>	<u>1.914.800</u>	<u>2.260.272</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>318.738</u>	<u>605.100</u>	<u>223.373</u>
Finansielle indtægter	11	0	0	247
Finansielle omkostninger	12	38.406	38.400	41.858
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>38.406</u>	<u>38.400</u>	<u>41.611</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>280.332</u>	<u>566.700</u>	<u>181.762</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen		510.648	510.600	468.040
Overført fra reserve til vedligeholdelse af ejendommen	7	-378.205	0	-425.264
Overført til næste år		147.889	56.100	138.986
DISPONERET I ALT		<u>280.332</u>	<u>566.700</u>	<u>181.762</u>

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2016/17</u>	<u>Budget 2016/17 (ej revideret)</u>	<u>Realiseret 2015/16</u>
		kr.	kr.	kr.
---o0o---				
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:				
Overført til næste år		147.889	56.100	138.986
Betalte prioritetsafdrag		<u>-79.316</u>	<u>-79.300</u>	<u>-76.330</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		<u><u>68.573</u></u>	<u><u>-23.200</u></u>	<u><u>62.656</u></u>

Balance pr. 30. juni 2017- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 1054 og 1055 Utterslev, København (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 kr. 50.000.000)	13	50.000.000	50.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		50.000.000	50.000.000
ANLÆGSAKTIVER		50.000.000	50.000.000
Restancer, andelshavere		0	4.313
Beboerkonto, andelssalg		11.000	30.804
Forudbetalte omkostninger	14	83.909	91.542
TILGODEHAVENDER		94.909	126.659
LIKVIDE BEHOLDNINGER	15	2.203.158	3.062.897
OMSÆTNINGSAKTIVER		2.298.067	3.189.556
AKTIVER		52.298.067	53.189.556

Balance pr. 30. juni 2017- PASSIVER -

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		21.869	21.869
Overført resultat m.v.		49.482.259	49.334.370
Egenkapital excl. andre reserver		<u>49.504.128</u>	<u>49.356.239</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve til bestyrelsens rådighed		27.739	25.010
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		969.193	837.223
Andre reserver		<u>996.932</u>	<u>862.233</u>
EGENKAPITAL	16	<u>50.501.060</u>	<u>50.218.472</u>
Prioritetsgæld	17	812.017	891.333
Deposita		461.351	448.356
Varmeregnskab	18	145.203	194.046
Altaner	19	115.930	0
Internetregnskab	20	142.923	127.146
Forudbetalt løbende boligafgift		2.903	4.275
Beboerkonto, andelssalg		0	1.227.562
Øvrig gæld	21	116.680	78.366
GÆLDSFORPLIGTELSER	22	<u>1.797.007</u>	<u>2.971.084</u>
PASSIVER		<u>52.298.067</u>	<u>53.189.556</u>

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

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret 2016/17 kr.	Budget 2016/17 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015/16 kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	1.767.413	1.809.500	1.775.174
Boligafgift - erhverv	216.836	174.800	209.075
Indbetalt af medlemmer til opsparingsfond	510.648	510.600	468.040
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	22.308	22.300	22.308
Kælder- og loftsleje - medlemmer	2.646	2.700	2.646
	<u>2.519.851</u>	<u>2.519.900</u>	<u>2.477.243</u>
<u>Note 2. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	2.345	0	2.402
Flyttegebyrer	9.000	0	4.000
	<u>11.345</u>	<u>0</u>	<u>6.402</u>
<u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	458.332	478.100	464.137
Forsikringer	130.148	143.000	139.283
	<u>588.480</u>	<u>621.100</u>	<u>603.420</u>
<u>Note 4. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	134.819	140.000	136.250
Renovation	143.096	157.100	152.513
Elforbrug fællesarealer	38.740	47.000	40.305
	<u>316.655</u>	<u>344.100</u>	<u>329.068</u>
<u>Note 5. Renholdelse</u>			
Vicevært	337.745	339.000	338.578
Feriepengeforpligtelse	52.000	0	0
Sociale ydelser	3.346	3.500	3.357
Snerydning	0	3.000	820
Kørsel affald	0	0	1.450
Anden renholdelse, arbejdstøj, rengøringsartikler mv.	4.624	8.000	5.404
	<u>397.715</u>	<u>353.500</u>	<u>349.609</u>

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Realiseret 2016/17</u> kr.	<u>Budget 2016/17 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2015/16</u> kr.
<u>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Låseservice	17.128		19.081
Elektriker	6.735		9.770
Maler	3.839		134
Tømrer	0		39.136
Murer	37.875		30.197
VVS (udskiftning af rør mv.)	101.682		98.071
Kloakarbejde	3.750		750
Gårdsplads og vej	32.163		21.039
Anden vedligeholdelse	4.480		1.395
	<u>207.652</u>	<u>261.000</u>	<u>219.573</u>
Serviceabonnement skydeport	9.292	9.500	9.022
	<u>216.944</u>	<u>270.500</u>	<u>228.595</u>
<u>Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Montering af vinduer	378.205	0	425.264
	<u>378.205</u>	<u>0</u>	<u>425.264</u>
<u>Note 8. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	193.599	193.600	189.803
Revision og regnskabsmæssig assistance	39.125	36.200	36.125
Andre salærer (rådgivning vedr. individuelle vandmålere)	0	0	18.500
Nets - gebyrer	4.522	4.600	4.512
Varmeregnskabshonorar	9.934	10.000	9.845
Gebyrer m.v.	111	500	119
Andre administrationsudgifter	0	0	75
	<u>247.291</u>	<u>244.900</u>	<u>258.979</u>

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret 2016/17 kr.	Budget 2016/17 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015/16 kr.
<u>Note 9. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelseshonorar	25.000	25.000	23.500
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	16.875	15.000	12.800
Kontorartikler, porto, kopiering mv.	4.546	10.000	5.466
Blomster og gaver	449	1.500	485
Møder og generalforsamling	4.470	6.000	5.098
Telefon	6.440	8.000	7.033
Tilskud til fester	8.085	15.000	7.413
Kørselsgodtgørelse	471	200	187
	<u>66.336</u>	<u>80.700</u>	<u>61.982</u>
<u>Note 10. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	245.460	260.000	255.453
Signallevering, Copy-Dan m.v.	246.292	260.000	258.808
	<u>- 832</u>	<u>0</u>	<u>- 3.355</u>
<u>Note 11. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	0	0	247
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>247</u>
<u>Note 12. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	38.406	38.400	41.858
	<u>38.406</u>	<u>38.400</u>	<u>41.858</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<u>Note 13. Ejendommen, matr. nr. 1054 og 1055 Utterslev, København</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. juli	<u>50.000.000</u>	<u>50.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	<u>50.000.000</u>	<u>50.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2017. 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 pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 50.000.000, og da der ikke er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, er ejendommen værdiansat til kr. 50.000.000.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving.

Følsomhedsanalyse fremgår af note 25.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 30. juni 2017.

Note 14. Forudbetalte omkostninger

Forudbetalt vandafgift	34.382	33.742
Forudbetalt forsikring	<u>49.527</u>	<u>57.800</u>
	<u>83.909</u>	<u>91.542</u>

Note 15. Likvide beholdninger

Danske Bank, opsparingskonto	1.347.398	837.224
Danske Bank, erhvervskonto	849.876	2.219.789
Kassebeholdning hos bestyrelsen	<u>5.884</u>	<u>5.884</u>
	<u>2.203.158</u>	<u>3.062.897</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<u>Note 16. 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	49.334.370	49.195.384
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	147.889	138.986
Saldo pr. 30. juni	<u>49.482.259</u>	<u>49.334.370</u>
Reserve til bestyrelsens rådighed		
Saldo pr. 1. juli	25.010	23.657
Overført fra overført resultat m.v.	2.729	1.353
Saldo pr. 30. juni	<u>27.739</u>	<u>25.010</u>
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. juli	837.223	793.885
Renter og gebyrer, bank	-473	562
Anvendt til større vedligeholdelse i året	-378.205	-425.264
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	510.648	468.040
Saldo pr. 30. juni	<u>969.193</u>	<u>837.223</u>
Egenkapital i alt	<u>50.501.060</u>	<u>50.218.472</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2017Note 17. Prioritetsgæld

	<u>Nykredit</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	8 år 6 mdr	
Renter og bidrag	38.406	<u>38.406</u>
Betalt afdrag i året	79.316	<u>79.316</u>
Nominal restgæld	812.017	<u>812.017</u>
Obligationsrestgæld	841.148	<u>841.148</u>
Kurs	100	
Kursværdi	841.148	<u>841.148</u>
Næste års afdrag	82.419	<u>82.419</u>
	---o0o---	
Renter og bidrag i alt		<u>38.406</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld		<u>38.406</u>
Betalt afdrag i alt		79.316
Nominal restgæld i alt		812.017
Kursværdi i alt		841.148
Næste års afdrag i alt		82.419

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 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<u>Note 18. Varmeregnskab</u>		
1. april 2016 - 31. marts 2017		
Indbetalt aconto	148.193	148.493
Fjernvarmeomkostning	113.755	111.173
	<u>-34.438</u>	<u>-37.320</u>
Energimærkning (deles over 10 år)	13.000	14.625
	<u>13.000</u>	<u>14.625</u>
Varmefterbetaling	<u>-123.765</u>	<u>-171.351</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-145.203</u>	<u>-194.046</u>
<u>Note 19. Altaner</u>		
Indbetalt	147.000	0
Udgifter	31.070	0
	<u>-115.930</u>	<u>0</u>
<u>Note 20. Internetregnskab</u>		
Saldo iflg. sidste årsrapport	127.146	114.467
Indbetalt aconto	49.082	48.780
Internetomkostning	-33.305	-36.101
Mellemværende internetregnskab	<u>142.923</u>	<u>127.146</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<u>Note 21. Øvrig gæld</u>		
VVS-installatør	19.263	27.005
Murermester	0	26.106
El-installatør	0	3.638
Tømremester	0	6.871
Bolind	3.346	4.298
Formandsafregning	0	530
Hertz, varmeregnskab	15.192	0
Internetomkostning (ny udbyder)	17.000	0
Feriepengeforpligtelse	52.000	0
Skyldig A-skat m.v.	9.879	9.918
	<u>116.680</u>	<u>78.366</u>

Note 22. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 729.598 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommande år. Der henvises i øvrigt til note 17.

Foreningen har pr. 30. juni 2017 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 2017

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	<u>Antal</u>	<u>Areal (kvm)</u>
Andelsboliger	66	4.888
Andelsboliger erhverv	7	438
	<u>73</u>	<u>5.326</u>

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 30. juni:

	2016/17	2015/16
	kr./kvm.	kr./kvm.
	<u>total</u>	<u>total</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	9.388	9.388

	2016/17	2015/16
	kr./kvm.	kr./kvm.
	<u>andele</u>	<u>andele</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	9.388	9.388

Foreslået andelsværdi	9.289	9.260
Reserver uden for andelsværdi	187	162
Andel i foreningens nettogæld m.v.	-88	-34
	<u>9.388</u>	<u>9.388</u>

	2016/17	2015/16
	kr./kvm.	kr./kvm.

2. Den løbende drift:

Indtægter pr. kvm:

Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	<u>362</u>	<u>363</u>
Boligafgift erhverv i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	<u>495</u>	<u>477</u>

Øvrige noter pr. 30. juni 2017

	<u>2016/17 i pct.</u>	<u>2015/16 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	21	23
Øvrige omkostninger	75	73
Finansielle poster netto	1	1
Afdrag	3	3
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
 Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	 <u>100</u>	 <u>100</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. juni 2017		50.501.060
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-996.932</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		49.504.128
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	812.017	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-841.148</u>	<u>-29.131</u>
		<u>49.474.997</u>
 Andelsprisen pr. m ² udgør kr.	 <u>49.474.997</u> 5.326	 9.289,33
 Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. september 2016)		 9.260,37

Øvrige noter pr. 30. juni 2017

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	692.055,44	16.609.331
Glasvej: 34 andele	62,0	2.108	575.938,76	19.581.918
Glasvej: 8 andele	124,0	992	1.151.877,51	9.215.020
Erhvervsandel nr. 75	55,0	55	510.913,41	510.913
Erhvervsandel nr. 76	55,0	55	510.913,41	510.913
Erhvervsandel nr. 77	97,0	97	901.065,47	901.065
Erhvervsandel nr. 79	55,0	55	510.913,41	510.913
Erhvervsandel nr. 80	42,0	42	390.152,06	390.152
Erhvervsandel nr. 81	55,0	55	510.913,41	510.913
Erhvervsandel nr. 82	79,0	79	733.857,45	733.857
		<u>5.326</u>		<u>49.474.997</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 2017

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 9.289,33 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>
	pct.	kr.	kr.	pct.
-2.500.000	-5%	46.974.997	8.819,94	-5,05%
-1.500.000	-3%	47.974.997	9.007,70	-3,03%
-500.000	-1%	48.974.997	9.195,46	-1,01%
0	0	49.474.997	9.289,33	0,00%
500.000	1%	49.974.997	9.383,21	+1,01%
1.500.000	3%	50.974.997	9.570,97	+3,03%
2.500.000	5%	51.974.997	9.758,73	+5,05%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til bestyrelsens rådighed kr. 27.739 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 969.193, i alt kr. 996.932.

Øvrige noter pr. 30. juni 2017

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. juni 2017 stk.	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	66	4888
B2	Erhvervsandele (ekskl. garager 207 m ²)	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 2017 kr	Ejendoms-værdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	50.000.000	9.388

	Forklaring på udregning	Andre reserver 30. juni 2017	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlings bestemte reserver	996.932	187

		(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			468
H3	Boligindtægter			

Forklaring på udregning:

Årets resultat

		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2014/15	2015/16	2016/17
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	40	34	53

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	9.289
K2	Gæld - omsætningsaktiver	-94
K3	Teknisk andelsværdi	9.195

Forklaring på udregning:**Vedligeholdelse pr. år****m² ultimo året i alt (B6)**

		2014/15	2015/16	2016/17
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	44	43	41
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	62	80	71
M3	Vedligeholdelse i alt	106	123	112

Forklaring på udregning:**(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen *100****Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen**

P1	Friværdi	96%
----	----------	-----

Forklaring på udregning:**Årets afdrag****m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)**

		2014/15	2015/16	2016/17
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	14	14	15

Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2017

		<u>30/6 2017</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto, andelssalg	11.000	
Forudbetalte omkostninger	83.900	
Likvide beholdninger	<u>2.203.200</u>	2.298.100
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	145.200	
Altaner	115.900	
Internetregnskab	142.900	
Forudbetalt løbende boligafgift	2.900	
Øvrig gæld	116.700	
Reserve til bestyrelsens rådighed	27.700	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>969.200</u>	<u>1.520.500</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2017		<u><u>777.600</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2016		696.000
Formue tilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	68.600	
Forøgelse af deposita	<u>13.000</u>	<u>81.600</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2017		<u><u>777.600</u></u>

Budget for året 2017/18 med sammenligningstal

	Budget 2017/18 (ej revideret)	Realiseret 2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	1.771.000	1.767.413	1.809.500
Boligafgift - erhverv	217.500	216.836	174.800
Indbetalt af medlemmer til opsparingsfond	510.600	510.648	510.600
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	22.300	22.308	22.300
Kælder- og loftsleje - medlemmer	2.700	2.646	2.700
Påkravsgebyr	0	2.345	0
Flyttegebyrer	0	9.000	0
	2.524.100	2.531.196	2.519.900
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	473.000	458.332	478.100
Forsikringer	134.000	130.148	143.000
Vandafgift	140.000	134.819	140.000
Renovation	149.000	143.096	157.100
Elforbrug fællesarealer	47.000	38.740	47.000
Vicevært	339.000	337.745	339.000
Feriepengeforpligtelse	0	52.000	0
Sociale ydelser	3.500	3.346	3.500
Snerydning	3.000	0	3.000
Anden renholdelse, arbejdstøj, rengøringsartikler mv.	8.000	4.624	8.000
Vedligeholdelse, løbende	261.000	207.652	261.000
Serviceabonnement skydeport	9.500	9.292	9.500
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	378.205	0
Administrationshonorar	197.500	193.599	193.600
Revision og regnskabsmæssig assistance	39.100	39.125	36.200
Nets - gebyrer	4.600	4.522	4.600
Varmeregnskabshonorar	10.000	9.934	10.000
Gebyrer m.v.	500	111	500
Bestyrelseshonorar	25.000	25.000	25.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	15.000	16.875	15.000
Kontorartikler, porto, kopiering mv.	10.000	4.546	10.000
Blomster og gaver	1.500	449	1.500
Møder og generalforsamling	6.000	4.470	6.000
Telefon	8.000	6.440	8.000
Tilskud til fester	15.000	8.085	15.000
Kørselsgodtgørelse	200	471	200
Antenneregnskab	0	832	0
OMKOSTNINGER I ALT	1.899.400	2.212.458	1.914.800
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	624.700	318.738	605.100

Budget for året 2017/18 med sammenligningstal

	Budget 2017/18 (ej revideret)	Realiseret 2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)
<u>Finansielle poster:</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	-34.800	-38.406	-38.400
FINANSIELLE POSTER, NETTO	34.800	38.406	38.400
ÅRETS RESULTAT	589.900	280.332	566.700
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen	510.600	510.648	510.600
Overført fra reserve til vedligeholdelse af ejendomme	0	-378.205	0
Overført til næste år	79.300	147.889	56.100
DISPONERET I ALT	589.900	280.332	566.700
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	79.300	147.889	56.100
Betalte prioritetsafdrag	-82.400	-79.316	-79.300
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-3.100	68.573	-23.200

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**Likviditetsoversigt for året 2017/18**

Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2017	777.600
Årets budgetterede resultat 2017/18 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-3.100
Likviditetsoverskud pr. 30. juni 2018	774.500

Foranstående budget for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 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.