

*ABF Østtoppen, Hjortshøj
Østergårdstøften 10-46
8530 Hjortshøj*

CVR-nummer: 30 29 33 20

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2015 - 30. juni 2016*

(10. Regnskabsår)

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2016

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	3
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning mv.	6
Foreningsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	8
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance, aktiver	12
Balance, passiver	13
Noter	14
Nøgleoplysninger for ABF Østtoppen, Hjortshøj	20

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for ABF Østtoppen, Hjortshøj.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjortshøj, den 12. september 2016

Bestyrelse



Peter Møller-Hansen
Formand



Tine Christensen



Mads Malthesen



Sten Madsen

Helle Nyholm

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til medlemmerne i ABF Østtoppen, Hjortshøj.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Østtoppen, Hjortshøj for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 andelsforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viby J, den 12. september 2016

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 16968137



Irene Madsen
registreret revisor

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	ABF Østtoppen, Hjortshøj Østergårdstøften 10-46 8530 Hjortshøj
	CVR-nr: 30 29 33 20 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Peter Møller-Hansen, formand Mads Malthesen Helle Nyholm Tine Christensen Sten Madsen
Pengeinstitut	Nordea Bank A/S
Revisor	Revision 2 A/S registrerede revisorer Vestre Kongevej 4 - 6 8260 Viby J

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens hovedaktivitet er at erhverve, eje og administrere foreningens ejendom

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2015/16.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af ekstraordinær udgifter til vedligeholdelse kr. 363.915 samt udgifter til kurstab og låneomkostninger i forbindelse med omprioritering i alt kr. 131.983

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for ABF Østtoppen, Hjortshøj er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i balancen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i Årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Ikke indbetalt boligafgift samt forud modtaget boligafgift er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forud modtaget boligafgift.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

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 samt amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld). Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (rentecap).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

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. Som dagsværdi er anvendt den seneste offentlige ejendomsvurdering, idet det vurderes, at denne er en anvendelig indikator for dagsværdien. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld er medtaget til lånets restgæld. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om renteloft (rentecap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes rentecap til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på rentecappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Rentecappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15. Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016

	2015/16	2014/15
1 Indtægter, andelshavere.....	1.562.962	1.628.478
2 Øvrige indtægter.....	0	17.500
Indtægter i alt.....	1.562.962	1.645.978
3 Ejendomsskat og forsikringer.....	(135.160)	(135.467)
4 Forbrugsafgifter.....	(44.516)	(37.508)
5 Renholdelse.....	(15.200)	(16.625)
6 Vedligeholdelse, løbende.....	(46.156)	(119.281)
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	(363.915)	0
8 Administrationsomkostninger.....	(49.486)	(42.710)
9 Øvrige foreningsomkostninger.....	(7.087)	(12.549)
Omkostninger i alt.....	(661.520)	(364.140)
Resultat før finansielle poster.....	901.442	1.281.838
10 Finansieringsomkostninger.....	(1.047.824)	(1.310.365)
Finansiering i alt.....	(1.047.824)	(1.310.365)
Årets resultat.....	(146.382)	(28.527)
Forslag til resultatdisponering:		
Ordinær hensættelse.....	100.000	65.000
Anvendelse af hensættelser.....	(365.000)	(93.000)
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Betalte prioritetsafdrag.....	127.415	0
Overført restandel af årets resultat.....	(8.797)	(527)
Resultatdisponering i alt.....	(146.382)	(28.527)

BALANCE PR. 30. JUNI 2016
 AKTIVER

	2015/16	2014/15
11 Ejendommen, matr. nr. 3ln, Hjortshøj By, Hjortshøj Dagsværdi iht. seneste offentlig ejendomsvurdering	35.500.000	35.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	35.500.000	35.500.000
Anlægsaktiver	35.500.000	35.500.000
12 Periodeafgrænsningsposter	12.570	8.254
Tilgodehavender i alt	12.570	8.254
13 Likvide beholdninger	67.431	148.633
Omsætningsaktiver	80.001	156.887
AKTIVER	35.580.001	35.656.887

BALANCE PR. 30. JUNI 2016
PASSIVER

	2015/16	2014/15
Andelsindskud	7.219.370	7.219.370
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	223.025	223.025
Overført resultat m.v.	(2.146.255)	(1.045.625)
	5.296.140	6.396.770
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	223.000	488.000
Andre reserver i alt	223.000	488.000
14 Egenkapital	5.519.140	6.884.770
15 Prioritetsgæld	29.989.552	28.746.719
Langfristede gældsforpligtelser i alt	29.989.552	28.746.719
16 Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.500	17.500
17 Øvrig anden gæld	53.809	7.898
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	71.309	25.398
Gældsforpligtelser	30.060.861	28.772.117
PASSIVER	35.580.001	35.656.887
18 Eventualposter mv.		
19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20 Beregning af andelsværdi		

NOTER

	2015/16	2014/15
1 Indtægter, andelshavere		
Boligafgift	1.562.962	1.628.478
Indtægter, andelshavere i alt.....	1.562.962	1.628.478
2 Øvrige indtægter		
Gebyr ved salg.....	0	17.500
Øvrige indtægter i alt.....	0	17.500
3 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat	107.474	107.474
Forsikringer.....	27.686	27.993
Ejendomsskat og forsikringer i alt.....	135.160	135.467
4 Forbrugsafgifter		
Renovation.....	25.273	26.996
El og vand, fælles	6.091	6.153
Antenne	48.876	38.783
Indbetalt antenne	(35.724)	(34.424)
Forbrugsafgifter i alt.....	44.516	37.508
5 Renholdelse		
Grundejerforening.....	15.200	16.625
Renholdelse i alt	15.200	16.625
6 Vedligeholdelse, løbende		
Ren- og vedligeholdelse	43.853	117.664
Småanskaffelser	2.303	1.617
Vedligeholdelse, løbende i alt	46.156	119.281
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Montering af vindskeder	363.915	0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt.....	363.915	0

NOTER

	2015/16	2014/15
8 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler/tryksager.....	388	0
Telefon.....	7.700	7.700
Porto.....	289	(3)
Administrationshonorar.....	21.109	16.638
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	20.000	18.375
Administrationsomkostninger i alt.....	49.486	42.710
9 Øvrige foreningsomkostninger		
Mødeudgifter.....	3.477	8.977
ABF kontingent.....	3.610	3.572
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	7.087	12.549
10 Finansieringsomkostninger		
Renteudgifter pengeinstitutter.....	3.690	0
Rentesikring.....	162.537	0
Gebyrer m.v.....	2.684	2.555
Låneomkostninger.....	42.595	33.160
Kurstab på lån, lagerprincip.....	89.388	0
Prioritetsrenter, kreditforeninger.....	746.930	1.274.650
Finansieringsomkostninger i alt.....	1.047.824	1.310.365
11 Ejendommen, matr. nr. 3In, Hjortshøj By, Hjortshøj Dagsværdi iht. seneste offentlig ejendomsvurdering		
Kostpris, primo.....	35.276.975	35.276.975
Kostpris i alt.....	35.276.975	35.276.975
Opskrivninger, primo.....	223.025	223.025
Opskrivninger i alt.....	223.025	223.025
Ejendommen, matr. nr. 3In, Hjortshøj By, Hjortshøj Dagsværdi iht. seneste offentlig ejendomsvurdering i alt.....	35.500.000	35.500.000

NOTER

	2015/16	2014/15
12 Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter	12.570	8.254
Periodeafgrænsningsposter i alt	12.570	8.254
13 Likvide beholdninger		
Nordea 909 702	63.102	140.572
Nordea 908 838	4.135	8.061
Nordea omprioriteringskonto 164 297	194	0
Likvide beholdninger i alt	67.431	148.633
14 Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelshaverindskud	7.219.370	7.219.370
	7.219.370	7.219.370
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo	223.025	223.025
	223.025	223.025
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	(1.045.625)	348.621
Ændring i dagsværdi rentesikring	(1.219.248)	(1.393.719)
Betalte prioritetsafdrag	127.415	0
Rest årets resultat	(8.797)	(527)
	(2.146.255)	(1.045.625)
Egenkapital før andre reserver	5.296.140	6.396.770
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	488.000	516.000
Årets tilgang	100.000	65.000
Årets afgang	(365.000)	(93.000)
	223.000	488.000
Egenkapital i alt	5.519.140	6.884.770

NOTER

	2015/16	2014/15
15 Prioritetsgæld		
Nordea opr. 27.353.000, 4% obligationslån	0	27.353.000
Nordea opr. 7.447.000, obligationslån, var. rente pt. 0,13%	7.319.585	0
Nordea opr. 20.057.000, obligationslån, var. rente pt. 0,13% (afdragsfrit indtil 1/1 2025).....	20.057.000	0
Rentecap, værdiregulering ved indregning, primo	1.393.719	0
Rentecap, årets værdiregulering	1.219.248	1.393.719
Prioritetsgæld i alt	29.989.552	28.746.719

Næste rentetilpasning 1/7 2018
Bidragssats 0,66 %

Kursværdien andrager kr. 30.055.256 inkl. rentecap.
Restløbetid 28 ½ år.

Der er indgået en rentederivat-aftale med Nordea med en renteloft på 2,25%, excl bidrag med udløb den 30. december 2030. Den samlede markedsværdi andrager pr. 30/6 2016 iflg. meddelt markedsværdirapport fra Nordea Kredit kr. -2.612.967

16 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Revisorhonorar	17.500	17.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt.....	17.500	17.500
17 Øvrig anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	53.809	7.898
Øvrig anden gæld i alt.....	53.809	7.898

18 Eventualposter mv.
Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Der er tinglyst et ejerpantebrev nominelt tkr. 3.000 til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 27.442 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2016 udgør t.kr. 35.500.

Der er herudover ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

NOTER

2015/16

2014/15

20 Andelshaverindskud

Andelshaverindskuddet hidrører fra 19 andelshavere, som i alt har indskudt kr. 7.219.370.

Værdien af andelskronen andrager pr. 30. juni 2016 maksimalt kr. 1,06, hvilket beløb fremkommer på følgende måde. Ejendommen er medtaget til anskaffelsessummen.

Egenkapital før andre reserver, jfr. foran		5.296.140
Korrektion i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, anskaffelsessum	35.276.975	
Ejendom, offentlig ejendomsvurdering	-35.500.000	
Rentecap, tilbageført.....	2.612.967	2.389.942
	<hr/>	<hr/>
Korrigeret egenkapital herefter		7.686.082 =====

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone $\frac{7.686.082}{7.219.370} = \underline{\underline{1,06}}$ (s.å. 1,04)

Andelsværdien for de enkelte andelsboliger vil således efter dette princip maksimalt andrage følgende:

	Oprindeligt Andelshaver indskud	Maksimal andelsværdi pr. 30/6 2016	*Vedtaget andelsværdi jfr. årsrapport 2014/2015
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Boligtype A 125 m ²	430.750	458.597	447.980
Boligtype B 85 m ²	292.910	311.846	304.626
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

*Vedtaget andelskrone 1,04

Med henvisning til vedtægternes §15.6 kan der for nedennævnte andelsboliger tillægges følgende beløb, som andelshaverne har betalt for gavlvinduer.

Anskaffelsessummen for gavlvinduer udgør følgende:

Bolig A10 - Østergårdstøften 10:	kr. 35.000,00
Bolig A18 - Østergårdstøften 18:	kr. 30.575,00
Bolig A20 - Østergårdstøften 20:	kr. 22.500,00
Bolig A32 - Østergårdstøften 32:	kr. 30.000,00
Bolig B34 - Østergårdstøften 34:	kr. 15.000,00
Bolig B46 - Østergårdstøften 46:	kr. 15.000,00

NOTER

2015/16

2014/15

Opmærksomheden henledes på, at der ved overdragelse ikke må kræves en højere pris for andelen end den, der følger af formueberegningen skitseret i vedtægterne. Der er altså tale om et maksimalprissystem.

Hvis der i tidsrummet mellem 2 ordinære generalforsamlinger fremkommer oplysninger om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelse af andelens værdi, skal der udarbejdes en ny beregning. Sådanne negative forhold kan være fald i ejendomsværdien, negativ kursudvikling i prioritetsgæld og renteswap, kurstab ved låneoptagelse samt forringelse af formuen som følge af vedligeholdelses- og genopretningsarbejder.

Vi skal endvidere henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter opgjort efter de af andelsboligforeningen sædvanligt benyttede retningslinier.

Som følge heraf skal vi meget anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte udgifter hertil.

NOTER

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		30. juni 2016			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		30. juni 2016			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		30. juni 2016			
Seneste regnskabsperiode		1. juli 2015 - 30. juni 2016			
B			Antal	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger		19	2.097	
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt		19	2.097	
C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Vedr. ydelser på realkredit fordeles efter bolig-m ² . Driftsomkostninger fordeles ligeligt pr. bolig.				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår				2005
D2	Ejendommens opførelsesår				2007
E				Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?				X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		35.276.975	16.823
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		223.000	106
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			1
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			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
2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			738
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		Forrige år	Sidste år	1 år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	136	-14	-70
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			3.665
K2	Gæld - omsætningsaktiver			14.297
K3	Teknisk andelsværdi			17.962

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	11	57	22
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)			174
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	11	57	196
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			16
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	61