

GLB REVISION

**Andelsboligforeningen Amagerbo**

**Årsrapport for 2016**

**47. regnskabsår**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-5
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	6-9
RESULTATOPGØRELSE	10-11
AKTIVER	12
PASSIVER	13
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	14-18
NOTER TIL BALANCE	19-24
ØVRIGE NOTER	25-31
LIKVIDITETSOVERSIGT	32
BUDGET FOR ÅRET 2017	33-35

## Generelle oplysninger

### NAVN

Andelsboligforeningen Amagerbo

Dalføret 2-18, Peter Lykkesvej 60-64, Glommensgade 11-21 og Østerdalsgade 7-11

2300 København S

Matrikelnummer: 1737, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743 Sundbyvester Kbh.

CVR-nr. 14 92 46 12

### BESTYRELSE

Kristian Pilegaard Nielsen (formand)

Bjarne Stender

Edward Henrik A. Dahl

Bo Jørgensen

Helle Baktrup

Tove Thomassen

Mikkel Bach Mortensen

### ADMINISTRATOR

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Åbenrå 31

1124 København K

Telefon 33 13 11 35

Telefax 33 93 11 41

E-mail: grubbe@grubbeadvokater.dk

### REVISION

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

Ved Vesterport 6, 5. sal

1612 København V

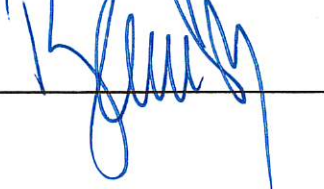
Telefon 38 87 99 11

Telefax 38 87 61 04

E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 18/4 2017

Dirigent:



### Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016 for Andelsboligforeningen Amagerbo.

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. januar - 31. december 2016.

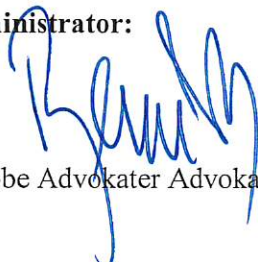
Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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 31. marts 2017

**Administrator:**



Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

**Bestyrelse:**

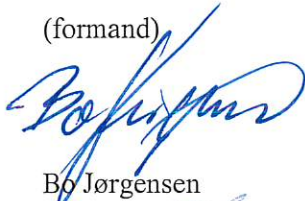


Kristian Pilegaard Nielsen  
(formand)

Bjarne Stender



Edward Henrik A. Dahl



Bo Jørgensen

Helle Baktrup



Tove Thomassen




Mikkel Bach Mortensen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Amagerbo

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Amagerbo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 Amagerbo har som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter for regnskabsåret 2016 valgt at medtage det af ledelsen pr. 26. april 2016 godkendte resultatbudget for 2016. 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**

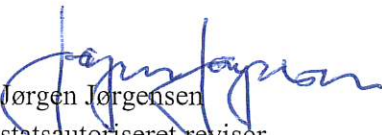
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 31. marts 2017

**GLB REVISION**

**Statsautoriserede Revisorer A/S**

CVR-nr. 30 82 19 63

  
Jørgen Jørgensen  
statsautoriseret revisor

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Amagerbo 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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter bortset fra boligafgift og lejeindtægter, indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

#### **Omkostninger**

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

#### **Finansielle poster**

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



### Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

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

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

#### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### **Prioritetsgæld**

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

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### **Hensættelse til udskudt skat**

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

## **ØVRIGE NOTER**

### **Nøgletal**

De i note 26 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Nøgleoplysninger**

De i note 28 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 27. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**Resultatopgørelse for 2016**

	Note	Realiseret 2016 kr.	Budget 2016 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015 kr.
<b>Indtægter:</b>				
Boligafgift	1	6.343.260	6.344.000	6.248.370
Lejeindtægter	2	41.253	41.000	41.000
Vaskeriregnskab	10	42.421	50.000	70.454
Antenneregnskab	13	17.751	2.000	18.618
Andre indtægter	3	192.035	12.000	268.535
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>6.636.720</b>	<b>6.449.000</b>	<b>6.646.977</b>
<b>Omkostninger:</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	1.647.357	1.668.000	1.593.409
Forbrugsafgifter	5	627.309	660.000	648.554
Renholdelse	6	821.392	774.000	913.777
Vedligeholdelse, løbende	7	1.198.637	2.035.000	2.701.824
Vedligeholdelse, genopretning og reovering	8	524.418	470.000	2.151.402
Arbejdsweekend	9	0	5.000	0
Administrationsomkostninger	11	499.688	505.000	495.661
Øvrige foreningsomkostninger	12	139.816	123.000	84.636
Indvendig vedligeholdelse for lejere		3.520	4.000	3.520
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>		<b>5.462.137</b>	<b>6.244.000</b>	<b>8.592.783</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>		<b>1.174.583</b>	<b>205.000</b>	<b>-1.945.806</b>
Prioritetsrenter og bidrag m.v.	14	290.578	292.000	290.107
Kurstab og omkostninger ved omprioritering	14	0	0	254.207
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>		<b>290.578</b>	<b>292.000</b>	<b>544.314</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>884.005</b>	<b>-87.000</b>	<b>-2.490.120</b>
Skat af årets resultat		1.615	5.000	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>882.390</b>	<b>-92.000</b>	<b>-2.490.120</b>

**Resultatopgørelse for 2016**

	<u>Note</u>	Realiseret <b>2016</b> kr.	Budget <b>2016</b> (ej revideret) kr.	Realiseret <b>2015</b> kr.
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til næste år		882.390	-92.000	-2.490.120
<b>DISPONERET I ALT</b>		<u>882.390</u>	<u>-92.000</u>	<u>-2.490.120</u>
---o0o---				
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b>				
Overført til næste år		882.390	-92.000	-2.490.120
Betalte prioritetsafdrag		-400.160	-400.000	-444.935
Omkostninger og kurstab ved omprioritering		0	0	254.207
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		524.418	470.000	2.151.402
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>1.006.648</b>	<b>-22.000</b>	<b>-529.446</b>
Omkostninger og kurstab ved omprioritering		0	0	-254.207
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		-524.418	-470.000	-2.151.402
<b>Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser</b>		<u><b>482.230</b></u>	<u><b>-492.000</b></u>	<u><b>-2.935.055</b></u>

**Balance pr. 31. december 2016****- A K T I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 1737, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743 Sundby (Offentlig ejendomsvurdering ved årsvurdering pr. 1. oktober 2015 kr. 195.000.000)	15	195.000.000	195.000.000
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>195.000.000</b>	<b>195.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>195.000.000</b>	<b>195.000.000</b>
Restancer, andelshavere		277	6.809
Beboerkonto (afdragsordning med lejer)		12.930	17.046
Beboerkonto, ej registrerede fraflyttere		5.000	7.000
Mellemregning administrator		2.770	0
Andre tilgodehavender	16	328.733	107.270
Forudbetalte omkostninger	17	50.516	45.429
<b>TILGODEHAVENDER</b>		<b>400.226</b>	<b>183.554</b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	18	<b>368.129</b>	<b>88.209</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>768.355</b>	<b>271.763</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>195.768.355</b>	<b>195.271.763</b>

**Balance pr. 31. december 2016****- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	kr.
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>			
Andelsindskud		248.762	248.762
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		180.841.626	180.841.626
Overført resultat m.v.		-16.357.700	-18.472.807
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>		<u>164.732.688</u>	<u>162.617.581</u>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		19.280.642	20.513.359
<b>Andre reserver</b>		<u>19.280.642</u>	<u>20.513.359</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	19	<u>184.013.330</u>	<u>183.130.940</u>
Prioritetsgæld	20	10.222.880	10.623.040
Varmeregnskab	21	1.384	1.851
Indvendig vedligeholdelse for lejere	22	21.288	18.838
Forudbetalt løbende boligafgift		68.469	32.329
Forudbetalt leje og deposita		1.113.950	1.093.094
Øvrig gæld	23	327.054	371.671
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	24	<u>11.755.025</u>	<u>12.140.823</u>
<b>PASSIVER</b>		<u>195.768.355</u>	<u>195.271.763</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 25-26-27-28

**Noter til resultatopgørelse for 2016**

	Realiseret <b>2016</b> <hr/> kr.	Budget <b>2016</b> (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret <b>2015</b> <hr/> kr.
<b><u>Note 1. Boligafgift</u></b>			
Boligafgift - medlemmer	6.332.640	6.333.000	6.237.750
Kælderleje - medlemmer	10.620	11.000	10.620
	<b>6.343.260</b>	<b>6.344.000</b>	<b>6.248.370</b>
<b><u>Note 2. Lejeindtægter</u></b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	41.253	41.000	41.000
	<b>41.253</b>	<b>41.000</b>	<b>41.000</b>
<b><u>Note 3. Andre indtægter</u></b>			
Påkravsgebyr	1.935	1.000	1.098
Nøgler og navneskilte	750	1.000	1.650
Flyttegebyrer	27.000	10.000	10.500
Overskud varmeregnskab, andelshavere	162.350	0	255.287
	<b>192.035</b>	<b>12.000</b>	<b>268.535</b>
<b><u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u></b>			
Ejendomsskatter	1.478.318	1.495.000	1.440.336
Andel af ejendomsskatter fra daginstitution	-22.979	-22.000	-21.556
Forsikringer	192.018	195.000	174.629
	<b>1.647.357</b>	<b>1.668.000</b>	<b>1.593.409</b>



Noter til resultatopgørelse for 2016

	Realiseret <b>2016</b> <hr/> kr.	Budget <b>2016</b> (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret <b>2015</b> <hr/> kr.
<b>Note 5. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	499.711	520.000	513.153
Elforbrug fællesarealer	127.598	140.000	135.401
	<hr/> <b>627.309</b>	<hr/> <b>660.000</b>	<hr/> <b>648.554</b>
<b>Note 6. Renholdelse</b>			
Løn til vicevært	130.547	120.000	371.613
Feriepenge til vicevært	33.235	18.000	41.000
Lønrefusion	-82.147	-68.000	-116.908
Afløser for vicevært - ejendomsservicefirma	360.928	300.000	221.348
<b>Vicevært i alt</b>	<hr/> <b>442.563</b>	<hr/> <b>370.000</b>	<hr/> <b>517.053</b>
Trappevask	193.915	290.000	305.401
Vinduespolering	43.305	25.000	24.540
Kontorrensning	15.800	24.000	23.505
Sociale ydelser	1.623	5.000	3.242
Snerydning	19.159	20.000	6.122
Kørsel affald	7.788	5.000	625
Gårdsplads og vej	31.075	0	0
Anden renholdelse	30.057	35.000	33.289
Graffiti fjerner	13.351	0	0
Køb og opsætning af hundestativer	22.756	0	0
	<hr/> <b>821.392</b>	<hr/> <b>774.000</b>	<hr/> <b>913.777</b>

Noter til resultatopgørelse for 2016

	Realiseret 2016 kr.	Budget 2016 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015 kr.
<b>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Varmeanlæg	140.693		255.513
Låseservice	20.316		10.036
Elektriker	31.217		63.410
Maler	35.434		53.286
Tømrer	64.712		105.756
Murer	71.591		347.309
VVS	387.598		1.147.203
Glarmester	3.992		0
Kloakarbejde	9.319		0
Gårdsplads og vej	27.100		33.823
Dørtelefonanlæg	6.600		7.433
Prøveisolering	0		27.588
Relining af faldstammer	237.500		0
Maling af vinduer	0		520.889
Håndværkerudgifter lejere	81.250		0
Tilsyn/rådgivning	23.281		26.594
Anden vedligeholdelse	18.798		68.662
	<b>1.159.401</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.667.502</b>
Elektrolyse	16.640	17.000	16.846
Service af overvågningskameraer	22.596	18.000	17.476
	<b>1.198.637</b>	<b>2.035.000</b>	<b>2.701.824</b>
<b>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Udskiftning tagrender, rest	524.418	470.000	2.088.292
Omkostninger byggesag	0	0	63.110
	<b>524.418</b>	<b>470.000</b>	<b>2.151.402</b>

**Noter til resultatopgørelse for 2016**

	Realiseret 2016 <u>kr.</u>	Budget 2016 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2015 <u>kr.</u>
<b><u>Note 9. Arbejdsweekend</u></b>			
Afholdte udgifter	0	5.000	0
<b>Nettooverskud</b>	<b>0</b>	<b>5.000</b>	<b>0</b>
<b><u>Note 10. Vaskeri</u></b>			
Vaskeriindtægt	111.938		111.814
El	-16.494		-13.401
Reparationer m.v.	-21.670		-661
Rengøring	-15.958		-16.955
Gas	-12.157		-10.793
Salg og køb af vaskekort	-3.238		450
	42.421	50.000	70.454
Beregnet husleje for 69 m <sup>2</sup> (udgift 2015 + 3%)	-30.794		-29.897
Beregnet varme for 69 m <sup>2</sup> (udgift 2015 + 3%)	-7.147		-6.939
<b>Resultat for vaskeridrift 2016</b>	<b>4.480</b>	<b>50.000</b>	<b>33.618</b>
<b><u>Note 11. Administrationsomkostninger</u></b>			
Administrationshonorar	439.194	441.000	434.278
Revision og regnskabsmæssig assistance	42.625	43.000	42.625
Gebyrer m.v.	17.869	20.000	18.702
Andre administrationsudgifter	0	1.000	56
	<b>499.688</b>	<b>505.000</b>	<b>495.661</b>

**Noter til resultatopgørelse for 2016**

	Realiseret <b>2016</b> <hr/> kr.	Budget <b>2016</b> (ej revideret) kr.	Realiseret <b>2015</b> <hr/> kr.
<b><u>Note 12. Øvrige foreningsomkostninger</u></b>			
Bestyrelseshonorar	30.280	20.000	19.780
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	22.200	28.000	22.200
Kopiering og kontorartikler	14.094	10.000	6.072
Blomster og gaver	6.719	9.000	8.259
Møder og generalforsamling	10.983	20.000	4.578
Telefon	5.745	6.000	4.828
Tilskud til kurser og fester	0	5.000	0
Kørselsgodtgørelse	0	1.000	0
Køb af driftmidler	0	0	6.198
Andre foreningsudgifter (Parkeringstilladelser)	5.847	10.000	300
Internet udgifter (opgradering af anlæg kr. 33.690)	36.223	3.000	2.421
Andre abonnementer (videoovervågning)	7.725	10.000	10.000
Andre udgifter	0	1.000	0
	<hr/> <b>139.816</b> <hr/>	<hr/> <b>123.000</b> <hr/>	<hr/> <b>84.636</b> <hr/>
<b><u>Note 13. Antenne</u></b>			
Indbetalt af medlemmer	630.547	1.031.000	1.031.223
Signallevering, Copy-Dan m.v.	612.796	1.029.000	1.012.605
<b>Nettooverskud</b>	<hr/> <b>17.751</b> <hr/>	<hr/> <b>2.000</b> <hr/>	<hr/> <b>18.618</b> <hr/>
<b><u>Note 14. Finansielle omkostninger</u></b>			
Prioritetsrenter og bidrag	284.158	292.000	284.407
Omkostninger ved omprioritering	0	0	90.195
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	164.012
Renter bank	6.219	0	5.581
Andre renter	201	0	119
	<hr/> <b>290.578</b> <hr/>	<hr/> <b>292.000</b> <hr/>	<hr/> <b>544.314</b> <hr/>

**Noter til balance pr. 31. december 2016**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 15. Ejendommen, matr. nr. 1737, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743 Sundbyvester Kbh.</u></b>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	<u>195.000.000</u>	<u>195.000.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>195.000.000</u></b>	<b><u>195.000.000</u></b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2016. Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Den offentlige ejendomsvurdering ved årsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 195.000.000, og da der ikke er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, er ejendommen værdiansat til kr. 195.000.000.

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

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2016.

**Note 16. Andre tilgodehavender**

Dansk Kabel TV	267.526	0
Hofor, varmeafregning december 2016	30.390	76.781
Særskilte opkrævninger (vaskeri)	19.217	20.301
Lønrefusion vicevært december 2015, anslået	0	8.000
Københavns Kommune, erhvervs affaldsgebyr 2015	0	938
Hofor - vandafregning 2016	11.600	0
Tilgodehavende forsikringserstatning	<u>0</u>	<u>1.250</u>
	<b><u>328.733</u></b>	<b><u>107.270</u></b>

**Note 17. Forudbetalte omkostninger**

Forudbetalt forsikring	<u>50.516</u>	<u>45.429</u>
	<b><u>50.516</u></b>	<b><u>45.429</u></b>

Noter til balance pr. 31. december 2016

			<u>2016</u>	<u>2015</u>
			kr.	kr.
<b><u>Note 18. Likvide beholdninger</u></b>				
	Rente indest. pct. <u>p.a.</u>	Rente gæld pct. <u>p.a.</u>		
Danske Bank A/S, giro	0,00		161	161
Nordea Bank A/S, foreningskonto			3.145	240
Bank (kassekreditmaks. kr. 1.200.000)	0,000	5,75	363.779	86.764
Kassebeholdning			<u>1.044</u>	<u>1.044</u>
			<b><u>368.129</u></b>	<b><u>88.209</u></b>
<b><u>Note 19. Egenkapital</u></b>				
<b>Andelsindskud</b>				
Saldo pr. 1. januar			<u>248.762</u>	<u>248.762</u>
Saldo pr. 31. december			<b><u>248.762</u></b>	<b><u>248.762</u></b>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>				
Saldo pr. 1. januar			<u>180.841.626</u>	<u>180.841.626</u>
Saldo pr. 31. december			<b><u>180.841.626</u></b>	<b><u>180.841.626</u></b>
<b>Overført resultat m.v.</b>				
Saldo pr. 1. januar			- 18.472.807	- 21.188.212
Overført fra reserve værdiforringelse ejendom			1.232.717	5.205.525
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering			<u>882.390</u>	<u>- 2.490.120</u>
Saldo pr. 31. december			<b><u>- 16.357.700</u></b>	<b><u>- 18.472.807</u></b>
<b>Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.</b>				
Saldo pr. 1. januar			20.513.359	25.718.884
Overført til overført resultat m.v.			<u>-1.232.717</u>	<u>-5.205.525</u>
Saldo pr. 31. december			<b><u>19.280.642</u></b>	<b><u>20.513.359</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>			<b><u>184.013.330</u></b>	<b><u>183.130.940</u></b>

Noter til balance pr. 31. december 2016

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b><u>Note 20. Prioritetsgæld</u></b>		
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på side 24.		
<b><u>Note 21. Varmeregnskab</u></b>		
Varmeindbetalinger	-1.742.161	-1.742.162
Varmeudgifter	1.578.424	1.485.024
Overskud overført til resultatopgørelsen	<u>162.353</u>	<u>255.287</u>
Varmeefterbetaling	<u>-1.384</u>	<u>-1.851</u>
<b><u>Note 22. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u></b>		
Saldo pr. 1. januar	18.838	15.318
Hensat i året	<u>3.520</u>	<u>3.520</u>
	22.358	18.838
Anvendt	<u>-1.070</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 31. december	<u>21.288</u>	<u>18.838</u>

**Noter til balance pr. 31. december 2016**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 23. Øvrig gæld</u></b>		
All Remove A/S, graffitiafrensning	4.929	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	47.125	47.125
Hofor - vandafrensning 2016	9.410	6.373
Hofor - varme december 2016	220.613	195.941
Camvision	244	0
Dahl A/S	16.664	0
Sundby Rengøring Service ApS	0	3.750
Ivan & Thomas Nielsen	0	37.462
Grubbe Advokater, udskiftning af tagrender	0	5.000
Elforbindelsen	0	7.935
Dong Energy el november og december 2016	26.454	12.740
Skyldig selskabsskat	1.615	0
Skyldig feriepengeforpligtelse	0	41.000
Skyldig A-skat m.v.	0	14.345
	<u>327.054</u>	<u>371.671</u>

**Note 24. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 10.222.880 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 20.

Foreningen har pr. 31. december 2016 ingen aftale om rentesikring (renteswap).



## Noter til balance pr. 31. december 2016

### Note 25. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebreve nominelt kr. 900.000 samt kr. 330.000 til sikkerhed for kassekredit.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Ifølge kassekreditkontrakten hæfter andelshaverne personligt pro rata for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 1.200.000.

Foreningen har stillet garanti for 2 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt kr. 63.191.

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 1 lejlighed siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 1 lejlighed og 0 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Noter til balance pr. 31. december 2016

	Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Obligations- restgæld	Kursværdi	Næste års afdrag
Realkredit Danmark, kontantlån oprindelig kr. 2.094.000. Obligationsrente 1 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 1,5308 pct. p.a.	98,83	13	38.873	126.615	1.873.341	1.939.504	1.916.812	128.564
Realkredit Danmark, kontantlån oprindelig kr. 4.442.000. Obligationsrente 2 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 2,3104 pct. p.a.	97,44	22	118.671	142.661	4.194.096	4.330.028	4.219.180	145.985
Realkredit Danmark, kontantlån oprindelig kr. 1.851.000. Obligationsrente 1,5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 1,8032 pct. p.a.	98,21	19	40.351	78.296	1.733.870	1.781.096	1.749.214	79.717
Realkredit Danmark, kontantlån oprindelig kr. 2.500.000. Obligationsrente 2,5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 3,0544 pct. p.a.	100,00	29	86.263	52.588	2.421.573	2.594.362	2.594.362	54.212
<b>I alt</b>			<b>284.158</b>	<b>400.160</b>	<b>10.222.880</b>	<b>10.644.990</b>	<b>10.479.568</b>	<b>408.478</b>

**Øvrige noter pr. 31. december 2016**

**Note 26. Nøgletal**

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

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal (kvm)</b>
Andelsboliger	207	15.815
Boliglejemål	1	80
Vaskeri og kontor	2	125
	<b>210</b>	<b>16.020</b>

**Beregnete nøgletal for foreningen**

**1. Værdiopgørelser pr. 31. december:**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>total</b>	<b>total</b>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	12.172	12.172

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>andele</b>	<b>andele</b>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	12.330	12.330
Foreslået andelsværdi	10.400	10.300
Reserver uden for andelsværdi	1.219	1.297
Andel i foreningens nettogæld m.v.	711	733
	<b>12.330</b>	<b>12.330</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
<b><u>2. Den løbende drift:</u></b>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	401	401
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	516	513

**Øvrige noter pr. 31. december 2016**

	<u>2016 i pct.</u>	<u>2015 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	28	51
Øvrige omkostninger	60	38
Finansielle poster netto	5	6
Afdrag	<u>7</u>	<u>5</u>
<b>Udgifter m.v.</b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>100</u></b>
<b>Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter</b>	<b><u>96</u></b>	<b><u>94</u></b>

**Note 27. 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. 31. december 2016		184.013.330
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-19.280.642</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		164.732.688
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.222.880	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-10.479.568</u>	<u>-256.688</u>
		<b><u>164.476.000</u></b>
Andelsprisen pr. m <sup>2</sup> udgør kr.	<u>164.476.000</u> 15.815	<b>10.400,00</b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. april 2016)		<b>10.300,00</b>

Øvrige noter pr. 31. december 2016

## Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Antal andele</u>	<u>Areal pr. andelstype</u>	<u>Areal i alt</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
19	56	1.064	582.400	11.065.600
30	59	1.770	613.600	18.408.000
2	65	130	676.000	1.352.000
10	68	680	707.200	7.072.000
5	69	345	717.600	3.588.000
30	70	2.100	728.000	21.840.000
5	71	355	738.400	3.692.000
51	80	4.080	832.000	42.432.000
5	82	410	852.800	4.264.000
5	84	420	873.600	4.368.000
5	86	430	894.400	4.472.000
1	89	89	925.600	925.600
5	90	450	936.000	4.680.000
5	91	455	946.400	4.732.000
4	96	384	998.400	3.993.600
5	97	485	1.008.800	5.044.000
4	98	392	1.019.200	4.076.800
5	104	520	1.081.600	5.408.000
10	114	1.140	1.185.600	11.856.000
1	116	116	1.206.400	1.206.400
<b>207</b>		<b>15.815</b>		<b>164.476.000</b>

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. 31. december 2016

**Note 28. 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 31. december 2016	BBR areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	207	15799
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	1	80
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	2	172
B6	I alt	210	16051

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
<b>Sæt kryds</b>				
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	1969
D2	Ejendommens opførelsesår	1926

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X	
E2	Andelshaverne hæfter personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 1.200.000.		

	<b>Sæt kryds</b>	<b>Anskaffelsesprisen</b>	<b>Valuar vurdering</b>	<b>Offentlig vurdering</b>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

		<b>Anvendte værdier 31. december 2016 kr</b>	<b>Ejendoms-værdi (F2) m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>
F2	<b>Forklaring på udregning</b> Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	195.000.000	12.149

		<b>Andre reserver 31. december 2016</b>	<b>Andre reserver (F3) m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>
F3	<b>Forklaring på udregning</b> Generalforsamlings bestemte reserver	19.280.642	1.201

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

	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

## Forklaring på udregning:

## Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab mv. \*12

		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	527.720	* 12 /	15.799	401
H2	Erhvervslejeindtægter		* 12 /		
H3	Boligindtægter	3.417	* 12 /	15.799	3

## Forklaring på udregning:

## Årets resultat

		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2014	2015	2016
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
J1	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år før prioritetsafdrag	26	-158	56

## Forklaring på udregning af K1:

## Andelsværdi pr. balancedagen

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

## Forklaring på udregning af K2:

## (Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

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

		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	10.411
K2	Gæld - omsætningsaktiver	695
K3	Teknisk andelsværdi	11.105



**Forklaring på udregning:****Vedligeholdelse pr. år****m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)**

		2014	2015	2016
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	121	168	75
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	134	33
M3	Vedligeholdelse i alt	129	302	108

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

		2014	2015	2016
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	30	28	25

**Likviditetsoversigt pr. 31. december 2016**

		<u>31/12 2016</u> kr.
<b>Disponible beløb:</b>		
Restancer, andelshavere	300	
Beboerkonto (afdragsordning med lejere)	12.900	
Beboerkonto, ej registrerede fraflyttere	5.000	
Mellemregning administrator	2.800	
Kassekreditmaksimum	1.200.000	
Andre tilgodehavender	328.700	
Forudbetalte omkostninger	50.500	
Likvide beholdninger	<u>368.100</u>	1.968.300
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Varmeregnskab	1.400	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	21.300	
Forudbetalt løbende boligafgift	68.400	
Øvrig gæld	<u>327.000</u>	<u>418.100</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2016</b>		<b><u><u>1.550.200</u></u></b>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2016		1.047.200
Formuetilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	482.200	
Forøgelse af forudbetalt leje og deposita	<u>20.800</u>	<u>503.000</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2016</b>		<b><u><u>1.550.200</u></u></b>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2016 er indeholdt kassekreditens maksimum kr. 1.200.000.

**Budget for året 2017 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2017 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2016</b>	<b>Budget 2016 (ej revideret)</b>
<b>Indtægter:</b>			
Boligafgift - medlemmer	6.333.000	6.332.640	6.333.000
Kælderleje - medlemmer	11.000	10.620	11.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	41.000	41.253	41.000
Vaskeriregnskab	50.000	42.421	50.000
Antenneregnskab (kr. 407.000 - kr. 405.000)	2.000	17.751	2.000
Påkravsgebyr	1.000	1.935	1.000
Nøgler og navneskilte	1.000	750	1.000
Flyttegebyrer	20.000	27.000	10.000
Overskud varmeregnskab, andelshavere	0	162.350	0
	<b>6.459.000</b>	<b>6.636.720</b>	<b>6.449.000</b>
<b>Omkostninger:</b>			
Ejendomsskatter	1.494.000	1.478.318	1.495.000
Andel af ejendomsskatter fra daginstitution	-24.000	-22.979	-22.000
Forsikringer	195.000	192.018	195.000
Vandafgift	510.000	499.711	520.000
Elforbrug fællesarealer	140.000	127.598	140.000
Løn til vicevært	0	130.547	120.000
Feriepenge til vicevært	0	33.235	18.000
Lønrefusion	0	-82.147	-68.000
Ejendomsservicefirma	547.000	360.928	300.000
Trappevask	0	193.915	290.000
Vinduespolering	0	43.305	25.000
Kontorrensning	0	15.800	24.000
Sociale ydelser	2.000	1.623	5.000
Snerydning	20.000	19.159	20.000
Kørsel affald	5.000	7.788	5.000
Gårdsplads og vej	10.000	31.075	0
Anden renholdelse	35.000	30.057	35.000
Graffiti fjerner	10.000	13.351	0
Køb og opsætning af hundestativer	0	22.756	0
Vedligeholdelse, løbende	2.000.000	1.159.401	2.000.000
Elektrolyse	17.000	16.640	17.000
Service af overvågningskameraer	20.000	22.596	18.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (etablering af motorcykelparkering)	100.000	524.418	470.000
Arbejdsweekend	5.000	0	5.000
Administrationshonorar	442.000	439.194	441.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	43.000	42.625	43.000
Gebyrer m.v.	20.000	17.869	20.000
Andre administrationsudgifter	1.000	0	1.000
Bestyrelshonorar	30.000	30.280	20.000
<i>transport</i>	<b>5.622.000</b>	<b>5.349.081</b>	<b>6.137.000</b>

**Budget for året 2017 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2017 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2016</b>	<b>Budget 2016 (ej revideret)</b>
<i>transport</i>	<i>5.622.000</i>	<i>5.349.081</i>	<i>6.137.000</i>
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	22.000	22.200	28.000
Kopiering og kontorartikler	10.000	14.094	10.000
Blomster og gaver	9.000	6.719	9.000
Møder og generalforsamling	20.000	10.983	20.000
Telefon	6.000	5.745	6.000
Tilskud til kurser og fester	5.000	0	5.000
Kørselsgodtgørelse	1.000	0	1.000
Andre foreningsudgifter	10.000	5.847	10.000
Internet udgifter	3.000	36.223	3.000
Andre abonnementer (videoovervågning)	8.000	7.725	10.000
Andre udgifter	1.000	0	1.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	4.000	3.520	4.000
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>	<b>5.721.000</b>	<b>5.462.137</b>	<b>6.244.000</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>738.000</b>	<b>1.174.583</b>	<b>205.000</b>
<b><u>Finansielle poster:</u></b>			
Prioritetsrenter og bidrag	-274.000	-284.158	-292.000
Renter bank	-7.000	-6.219	0
Andre renter	0	-201	0
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>	<b>281.000</b>	<b>290.578</b>	<b>292.000</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>457.000</b>	<b>884.005</b>	<b>-87.000</b>
Skat af årets resultat	5.000	1.615	5.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>452.000</b>	<b>882.390</b>	<b>-92.000</b>
<b><u>Forslag til resultatdisponering:</u></b>			
Overført til næste år	452.000	882.390	-92.000
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>452.000</b>	<b>882.390</b>	<b>-92.000</b>

**Budget for året 2017 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2017 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2016</b>	<b>Budget 2016 (ej revideret)</b>
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b>			
Overført til næste år	452.000	882.390	-92.000
Betalte prioritetsafdrag	-408.000	-400.160	-400.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	100.000	524.418	470.000
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>144.000</b>	<b>1.006.648</b>	<b>-22.000</b>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-100.000	-524.418	-470.000
<b>Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>	<b>44.000</b>	<b>482.230</b>	<b>-492.000</b>

**LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**

**Likviditetsoversigt for året 2017**

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2017	1.550.200
Årets budgetterede resultat 2017 efter prioritetsafdrag og hensættelser	44.000
<b>Likviditetsoverskud pr. 31. december 2017</b>	<b>1.594.200</b>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2017 er indeholdt kassekreditens maksimum kr. 1.200.000.

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 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.