

GLB REVISION

Andelsboligforeningen Dyssegården

Årsrapport for 2016/17

18. 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	14-17
NOTER TIL BALANCE	18-24
ØVRIGE NOTER	25-32
LIKVIDITETSOVERSIGT	33
BUDGET FOR ÅRET 2017/18	34-36

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Dyssegården
Søborg Hovedgade 20-24 / Plantevej 41-45
2870 Dyssegård
Matrikelnummer: 19 YA Vangede
CVR-nr. 21 44 76 92

BESTYRELSE

Mogens Friberg-Johansen (formand)
Nina Frederiksen
Birthe Bjerre
Kim Bak

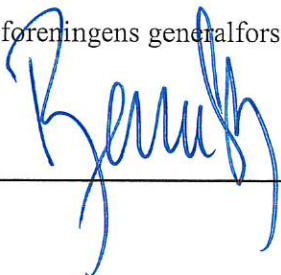
ADMINISTRATOR

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

REVISION

GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
Gammel Kongevej 1, 2.
1610 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 21/6 2017
Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016/17 for Andelsboligforeningen Dyssegården.

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. april 2016 - 31. marts 2017.

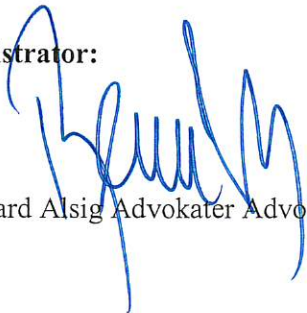
Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

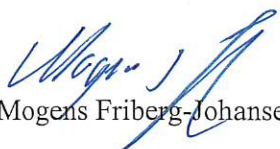
Dyssegård, den 6. juni 2017

Administrator:



Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab

Bestyrelse:


Mogens Friberg-Johansen
(formand)


Nina Frederiksen


Birthe Bjerre

Kim Bak



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Dyssegården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dyssegården for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 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. 31. marts 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 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 Dyssegården har som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter for regnskabsåret 2016/17 valgt at medtage det af ledelsen pr. 15. juni 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 6. juni 2017

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63


Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dyssegården 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 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.

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 nominel 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 fremførelse.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 25 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 27 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 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

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

Resultatopgørelse for 2016/17

	Note	Realiseret 2016/17 kr.	Budget 2016/17 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015/16 kr.
Indtægter:				
Boligafgift	1	2.180.012	2.180.000	2.127.133
Lejeindtægter	2	747.636	732.000	724.773
Vaskeriregnskab	10	24.309	20.000	0
Andre indtægter	3	482	3.000	4.253
INDTÆGTER I ALT		2.952.439	2.935.000	2.856.159
Omkostninger:				
Ejendomsskat og forsikringer	4	329.932	337.000	331.420
Forbrugsafgifter	5	174.232	179.000	166.883
Renholdelse	6	155.339	120.000	125.739
Vedligeholdelse, løbende	7	99.143	200.000	271.310
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	5.299.056	5.357.000	236.263
Arbejdsweekend	9	1.009	7.000	2.509
Vaskeriregnskab	10	0	0	40.599
Administrationsomkostninger	11	176.316	173.000	170.233
Øvrige foreningsomkostninger	12	47.616	68.000	52.201
Indvendig vedligeholdelse for lejere		6.908	7.000	6.908
OMKOSTNINGER I ALT		6.289.551	6.448.000	1.404.065
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-3.337.112	-3.513.000	1.452.094
Finansielle omkostninger	13	1.011.782	747.000	686.733
FINANSIELLE POSTER, NETTO		1.011.782	747.000	686.733
ÅRETS RESULTAT		-4.348.894	-4.260.000	765.361

Resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret 2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)	Realiseret 2015/16
Note	kr.	kr.	kr.
Forslag til resultatdisponering:			
Hensat til tagrenovering	28.000	28.000	28.000
Anvendt af reserve til tagrenovering	-186.405	0	0
Overført til næste år	-4.190.489	-4.288.000	737.361
DISPONERET I ALT	-4.348.894	-4.260.000	765.361

---o0o---

**Opgørelse af årets resultat med fradrag af
prioritetsafdrag og hensættelser:**

Overført til næste år	-4.190.489	-4.288.000	737.361
Betalte prioritetsafdrag	-821.346	-809.000	-714.967
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen (kr. 5.299.056 - kr. 186.405)	5.112.651	5.357.000	236.263
Resultat af ordinær drift	100.816	260.000	258.657
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-5.112.651	-5.357.000	-236.263
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	-5.011.835	-5.097.000	22.394

Balance pr. 31. marts 2017- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 19 YA Vangede (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 kr. 91.000.000)	14	91.000.000	91.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>91.000.000</u>	<u>91.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>91.000.000</u>	<u>91.000.000</u>
Restancer, andelshavere		3.579	0
Beboerkonto, ej registreret flyttesager		0	6.400
Beboerkonto, fraflyttere		4.668	101
Andre tilgodehavender	15	20.525	22.123
Forudbetalte omkostninger	16	114.457	159.615
TILGODEHAVENDER		<u>143.229</u>	<u>188.239</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	<u>875.155</u>	<u>1.560.755</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>1.018.384</u>	<u>1.748.994</u>
AKTIVER		<u><u>92.018.384</u></u>	<u><u>92.748.994</u></u>

Balance pr. 31. marts 2017- PASSIVER -

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		kr.	kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		2.210.520	2.210.520
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		72.347.586	72.347.586
Overført resultat m.v.		-13.300.145	-13.037.416
Egenkapital excl. andre reserver		<u>61.257.961</u>	<u>61.520.690</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		7.886.812	11.814.572
Reserveret til tagrenovering		0	158.405
Andre reserver		<u>7.886.812</u>	<u>11.972.977</u>
EGENKAPITAL	18	<u>69.144.773</u>	<u>73.493.667</u>
Prioritetsgæld	19	22.049.706	18.355.027
Varmeregnskab	20	40.327	47.874
Indvendig vedligeholdelse for lejere	21	38.352	32.023
Forudbetalt løbende boligafgift		0	5.212
Beboerkonto, andelssalg		100.000	0
Beboerkonto, fraflyttere		3.307	69.489
Forudbetalt leje og deposita		591.002	573.308
Øvrig gæld	22	50.917	172.394
GÆLDSFORPLIGTELSE	23	<u>22.873.611</u>	<u>19.255.327</u>
PASSIVER		<u>92.018.384</u>	<u>92.748.994</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 24-25-26-27

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret <u>2016/17</u> kr.	Budget <u>2016/17</u> (ej revideret) kr.	Realiseret <u>2015/16</u> kr.
Note 1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer (inkl. 2,5% stigning pr. 1/7 2016)	2.174.172	2.174.000	2.121.143
Kælderleje - medlemmer	5.840	6.000	5.990
	<u>2.180.012</u>	<u>2.180.000</u>	<u>2.127.133</u>
Note 2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	137.425	137.000	136.903
Lejeindtægter, erhvervslejemål	611.254	595.000	588.470
Tomgangsleje	-1.043	0	-600
	<u>747.636</u>	<u>732.000</u>	<u>724.773</u>
Note 3. Andre indtægter			
Påkravsgebyr	432	0	409
Overdragelsesgebyr	0	3.000	0
Andre indtægter	50	0	3.844
	<u>482</u>	<u>3.000</u>	<u>4.253</u>
Note 4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	215.950	225.000	221.865
Forsikringer	113.982	112.000	109.555
	<u>329.932</u>	<u>337.000</u>	<u>331.420</u>
Note 5. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	148.749	160.000	148.886
Refusion af vandafgift	-3.257	-3.000	-3.257
Elforbrug fællesarealer	28.740	22.000	21.254
	<u>174.232</u>	<u>179.000</u>	<u>166.883</u>

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret 2016/17 kr.	Budget 2016/17 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015/16 kr.
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Ejendomsservice	67.310	69.000	67.115
Trappevask	24.874	26.000	24.702
Vinduespolering	1.227	0	1.227
Hovedrengøring	28.000	0	0
Snerydning	6.653	10.000	10.235
Kørsel affald	1.250	0	0
Anden renholdelse	20.862	15.000	22.460
Gårdanlæg	5.163	0	0
	155.339	120.000	125.739
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Låseservice	3.780		5.963
Elektriker	12.231		17.621
Tømrer	2.981		1.603
Murer	28.931		30.569
VVS inkl. varmeanlæg	30.227		98.205
Kloakarbejde	0		47.375
Gårdsplads og vej	17.800		37.851
Andre installationer	0		25.000
Dørtelefonanlæg	617		0
Anden vedligeholdelse	2.576		7.123
	99.143	200.000	271.310

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret 2016/17 kr.	Budget 2016/17 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015/16 kr.
<u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Tagrenovering	5.169.989	5.230.000	230.013
Tilbagekobling af faskiner	1.123	0	6.250
Rottesikring af gulv afløb og trin på hoveddøre	127.944	0	0
Ændringer i radiatorsystem	0	72.000	0
Ændringer i vaskekælder	0	55.000	0
	<u>5.299.056</u>	<u>5.357.000</u>	<u>236.263</u>
<u>Note 9. Arbejdsweekend</u>			
Afholdte udgifter	1.009	7.000	2.509
Nettounderskud	<u>1.009</u>	<u>7.000</u>	<u>2.509</u>
<u>Note 10. Vaskeri</u>			
Vaskeriindtægt	36.960	30.000	27.762
Afholdte udgifter	-12.651	-10.000	-68.361
Nettooverskud	<u>24.309</u>	<u>20.000</u>	<u>-40.599</u>
<u>Note 11. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar (inkl. nøgletalsskema kr. 1.900)	115.450	115.000	114.524
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.250	27.000	26.750
Varmeregnskabshonorar	24.816	22.000	21.196
Gebyrer m.v.	7.800	9.000	7.763
	<u>176.316</u>	<u>173.000</u>	<u>170.233</u>

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret 2016/17 <u>kr.</u>	Budget 2016/17 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2015/16 <u>kr.</u>
<u>Note 12. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	18.500	20.000	16.650
Kontorartikler og kopiering	2.875	7.000	6.362
Blomster og gaver	4.708	5.000	5.082
Møder og generalforsamling	5.000	8.000	5.698
Tilskud til kurser og fester	3.662	7.000	5.225
Kørselsgodtgørelse	288	1.000	641
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	4.000	0
Andre foreningsudgifter	0	2.000	400
Internet udgifter	170	1.000	393
Andre abonnementer	12.413	13.000	11.750
	<u>47.616</u>	<u>68.000</u>	<u>52.201</u>
<u>Note 13. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	649.174	747.000	686.633
Omkostninger ved omprioritering	150.680	0	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	211.479	0	0
Andre renter	449	0	100
	<u>1.011.782</u>	<u>747.000</u>	<u>686.733</u>

Noter til balance pr. 31. marts 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<u>Note 14. Ejendommen, matr. nr. 19 YA Vangede</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. april	91.000.000	91.000.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. marts	<u>91.000.000</u>	<u>91.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. marts 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. 91.000.000, og da der ikke er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, er ejendommen værdiansat til kr. 91.000.000.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving. Følsomhedsanalyse fremgår af note 26.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. marts 2017.

Note 15. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende vedr. vaskeri	0	253
Andre tilgodehavender	0	1.345
Tilgodehavende forsikringserstatning	20.525	20.525
	<u>20.525</u>	<u>22.123</u>

Note 16. Forudbetalte omkostninger

Forudbetalt Falck	2.069	2.070
Forudbetalt ejendomsskat	52.465	54.495
Forudbetalt forsikring	59.923	103.050
	<u>114.457</u>	<u>159.615</u>

Note 17. Likvide beholdninger

Danske Bank A/S	875.155	1.560.755
	<u>875.155</u>	<u>1.560.755</u>

Noter til balance pr. 31. marts 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<u>Note 18. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. april	2.210.520	2.210.520
Saldo pr. 31. marts	<u>2.210.520</u>	<u>2.210.520</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. april	72.347.586	72.347.586
Saldo pr. 31. marts	<u>72.347.586</u>	<u>72.347.586</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. april	- 13.037.416	- 13.018.804
Overført fra reserve værdiforringelse ejendom	3.927.760	755.973
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	- 4.190.489	737.361
Saldo pr. 31. marts	<u>- 13.300.145</u>	<u>- 13.037.416</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. april	11.814.572	11.058.599
Overført til overført resultat m.v.	-3.927.760	755.973
Saldo pr. 31. marts	<u>7.886.812</u>	<u>11.814.572</u>
Reserve til tagrenovering		
Saldo pr. 1. april	158.405	130.405
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	28.000	28.000
Anvendt i året, overført til resultatdisponering	-186.405	0
Saldo pr. 31. marts	<u>0</u>	<u>158.405</u>
Egenkapital i alt	<u>69.144.773</u>	<u>73.493.667</u>

Noter til balance pr. 31. marts 2017Note 19. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på side 22.

	Realkredit Danmark Lån 009	Realkredit Danmark Lån 010	Realkredit Danmark Lån 011	Realkredit Danmark Lån 012	I alt
Restløbetid år	Indfriet	Indfriet	29 år 6 mdr.	17 år	
Renter og bidrag	73.596	416.640	57.390	83.370	<u>630.996</u>
Betalt afdrag i året	48.932	502.120	53.509	196.738	<u>801.299</u>
Nominel restgæld	-	-	4.186.491	15.158.262	<u>19.344.753</u>
Obligationsrestgæld	-	-	4.262.358	15.364.761	<u>19.627.119</u>
Kurs	-	-	98,01	98,51	
Kursværdi	-	-	4.177.537	15.135.826	<u>19.313.363</u>
Næste års afdrag	-	-	103.183	778.328	<u>881.511</u>

Noter til balance pr. 31. marts 2017

	Realkredit	
	Danmark	
	Lån 013	I alt
	<hr/>	<hr/>
Restløbetid år	25 år 9 mdr.	
Renter og bidrag	18.178	<u>18.178</u>
Betalt afdrag i året	20.047	<u>20.047</u>
Nominel restgæld	2.704.953	<u>2.704.953</u>
Obligationsrestgæld	2.753.591	<u>2.753.591</u>
Kurs	98,01	
Kursværdi	2.698.795	<u>2.698.795</u>
Næste års afdrag	79.550	<u>79.550</u>
	---	---
Renter og bidrag i alt		<u>649.174</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld		<u>649.174</u>
Betalt afdrag i alt		821.346
Nominel restgæld i alt		22.049.706
Kursværdi i alt		22.012.158
Næste års afdrag i alt		961.061

Noter til balance pr. 31. marts 2017

<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
kr.	kr.

Realkredit Danmark Lån 009

Kontantlån, oprindelig kr. 2.900.000. Obligationsrente 3 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,2192 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag. Lånet er indfriet.

Realkredit Danmark Lån 010

Kontantlån, oprindelig kr. 17.113.000. Obligationsrente 3 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,1228 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag. Lånet er indfriet.

Realkredit Danmark Lån 011

Kontantlån, oprindelig kr. 4.240.000. Obligationsrente 2 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,1356 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Realkredit Danmark Lån 012

Kontantlån, oprindelig kr. 15.355.000. Obligationsrente 1,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,6656 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Realkredit Danmark Lån 013

Kontantlån, oprindelig kr. 2.725.000. Obligationsrente 2 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,1516 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Note 20. Varmeregnskab

Indbetalt aconto	71.050	74.820
Fjernvarmeomkostning	73.413	60.450
	<u>2.363</u>	<u>-14.370</u>
Varmeefterbetaling	<u>-42.690</u>	<u>-33.504</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-40.327</u>	<u>-47.874</u>

Noter til balance pr. 31. marts 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<u>Note 21. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u>		
Saldo pr. 1. april	32.023	35.385
Hensat i året	6.908	6.908
	38.931	42.293
Anvendt	-579	-10.270
Saldo pr. 31. marts	<u>38.352</u>	<u>32.023</u>
<u>Note 22. Øvrig gæld</u>		
Grubbe Advokater	0	21.875
Brunata	0	13.029
Revision og regnskabsmæssig assistance	29.750	29.750
ABC Rengøring	7.685	8.767
Dong Energy, elafgifter februar og marts 2017	4.232	0
Norvand	0	46.473
A4 Arkitekter og Ingeniører A/S	0	52.500
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse, bestyrelse	9.250	0
	<u>50.917</u>	<u>172.394</u>

Note 23. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 21.088.645 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 31. marts 2017 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Noter til balance pr. 31. marts 2017

Note 24. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.600.000. Ejerpantebrevet er til andelsboligforeningens fri disposition.

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

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 14 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 3 lejligheder og 5 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Øvrige noter pr. 31. marts 2017

Note 25. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Dyssegården anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	50	3.684
Boliglejemål	3	228
Erhvervslejemål	5	475
	58	4.387

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. marts:

	2016/17	2015/16
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	20.743	20.743
	2016/17	2015/16
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	24.700	24.700
Foreslået andelsværdi	16.638	16.638
Reserver uden for andelsværdi	2.141	3.250
Andel i foreningens nettogæld m.v.	5.921	4.812
	24.700	24.700

Øvrige noter pr. 31. marts 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	<u>kr./kvm.</u>	<u>kr./kvm.</u>
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	590	576
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	603	600
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	1.287	1.239
	<u>2016/17 i pct.</u>	<u>2015/16 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	66	18
Øvrige omkostninger	12	33
Finansielle poster netto	12	24
Afdrag	10	25
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>74</u>	<u>74</u>

Note 26. 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. marts 2017		69.144.773
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-7.886.812</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		61.257.961
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	22.049.706	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-22.012.158</u>	37.548
		<u>61.295.509</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>61.295.509</u>	27,729
	2.210.520	

Øvrige noter pr. 31. marts 2017

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 15. juni 2016)

27,729

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Antal andele</u>	<u>Indskud pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Indskud i alt (kr.)</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
4	41.580	166.320	1.152.972	4.611.888
4	42.240	168.960	1.171.273	4.685.092
9	42.420	381.780	1.176.264	10.586.376
4	42.540	170.160	1.179.592	4.718.368
4	43.140	172.560	1.196.229	4.784.916
5	44.280	221.400	1.227.840	6.139.200
5	44.580	222.900	1.236.159	6.180.795
4	45.540	182.160	1.262.779	5.051.116
4	45.780	183.120	1.269.434	5.077.736
4	46.320	185.280	1.284.407	5.137.628
3	51.960	155.880	1.440.799	4.322.397
<u>Afrunding</u>				<u>-3</u>
50		2.210.520		61.295.509

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. marts 2017

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 27,73 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. 910.000, kr. 2.730.000, kr. 4.550.000. 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. 91.000.000.

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejendoms- vurdering</u>	<u>Nye andelsvær- dier i alt</u>	<u>Værdi pr. indskudskrone</u>	<u>Ændring i andels- krone.</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-4.550.000	-5%	56.745.509	25,67	-7,42%
-2.730.000	-3%	58.565.509	26,49	-4,45%
-910.000	-1%	60.385.509	27,32	-1,48%
0	0	61.295.509	27,73	0,00%
910.000	1%	62.205.509	28,14	+1,48%
2.730.000	3%	64.025.509	28,96	+4,45%
4.550.000	5%	65.845.509	29,79	+7,42%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 7.886.812 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 7.886.812.

Øvrige noter pr. 31. marts 2017

Note 27. 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 31. marts 2017 stk.	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	50	3681
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	3	227
B4	Erhvervslejemål	5	527
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0
B6	I alt	58	4435

	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	1999
D2	Ejendommens opførelsesår	1935

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

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

Forklaring på udregning		Anvendte værdier 31. marts 2017 kr	Ejendoms-værdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	91.000.000	20.519

Forklaring på udregning		Andre reserver 31. marts 2017	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlings bestemte reserver	7.886.812	1.778

		(F3*100/F2)	
F4	Reserver i % af ejendomsværdi		9%

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	182.293	* 12 /	3.681	594
H2	Erhvervslejeindtægter	51.303	* 12 /	3.681	167
H3	Boligindtægter	11.409	* 12 /	3.681	37

Forklaring på udregning:

Årets resultat

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
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	356	208	-1.181

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	16.652
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.937
K3	Teknisk andelsværdi	22.589

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	27	61	22
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-42	53	1.195
M3	Vedligeholdelse i alt	-15	114	1.217

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

P1	Friværdi	75%
----	----------	-----

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	188	194	223

Likviditetsoversigt pr. 31. marts 2017

		<u>31/3 2017</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	3.600	
Beboerkonto, fraflyttere	4.700	
Andre tilgodehavender	20.500	
Forudbetalte omkostninger	114.400	
Likvide beholdninger	<u>875.200</u>	1.018.400
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	40.300	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	38.400	
Beboerkonto, andelssalg	100.000	
Beboerkonto, fraflyttere	3.300	
Øvrig gæld	<u>50.900</u>	<u>232.900</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. MARTS 2017		<u><u>785.500</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. april 2016		1.263.600
Formuetilgang i årets løb:		
Forøgelse af forudbetalt leje og deposita	17.700	
Optagelse af lån	<u>22.320.000</u>	<u>22.337.700</u>
		23.601.300
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	5.011.800	
Indfrielse af lån	<u>17.804.000</u>	<u>22.815.800</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. MARTS 2017		<u><u>785.500</u></u>

Budget for året 2017/18 med sammenligningstal

	Budget 2017/18 (ej revideret)	Realiseret 2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)
Indtægter:			
Boligafgift - medlemmer	2.188.000	2.174.172	2.174.000
Kælderleje - medlemmer	6.000	5.840	6.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	137.000	137.425	137.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	616.000	611.254	595.000
Tomgangsleje	0	-1.043	0
Vaskeriregnskab	35.000	24.309	20.000
Påkravsgebyr	0	432	0
Vurderingsgebyr	3.000	0	3.000
Andre indtægter	0	50	0
	2.985.000	2.952.439	2.935.000
Omkostninger:			
Ejendomsskatter	220.000	215.950	225.000
Forsikringer	70.000	113.982	112.000
Vandafgift	155.000	148.749	160.000
Refusion af vandafgift	-3.000	-3.257	-3.000
Elforbrug fællesarealer	30.000	28.740	22.000
Ejendomsservice	70.000	67.310	69.000
Trappevask	26.000	24.874	26.000
Vinduespolering	0	1.227	0
Hovedrengøring	0	28.000	0
Snerydning	10.000	6.653	10.000
Kørsel affald	0	1.250	0
Anden renholdelse	22.000	20.862	15.000
Gårdanlæg	7.000	5.163	0
Vedligeholdelse, løbende	200.000	99.143	200.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (fugtskader efter udbedring af tag kr. 200.000 og rest tagprojekt kr. 45.000)	245.000	5.299.056	5.357.000
Arbejdsweekend	7.000	1.009	7.000
Administrationshonorar	118.000	115.450	115.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	29.000	28.250	27.000
Varmeregnskabshonorar	20.000	24.816	22.000
Gebyrer m.v.	9.000	7.800	9.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	20.000	18.500	20.000
Kontorartikler og kopiering	5.000	2.875	7.000
Blomster og gaver	10.000	4.708	5.000
Møder og generalforsamling	10.000	5.000	8.000
Tilskud til kurser og fester	7.000	3.662	7.000
Kørselsgodtgørelse	1.000	288	1.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	0	4.000
Andre foreningsudgifter	2.000	0	2.000
Internet udgifter	1.000	170	1.000
Andre abonnementer	13.000	12.413	13.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	7.000	6.908	7.000
OMKOSTNINGER I ALT	1.311.000	6.289.551	6.448.000

Budget for året 2017/18 med sammenligningstal

	Budget 2017/18 (ej revideret)	Realiseret 2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.674.000	-3.337.112	-3.513.000
<u>Finansielle poster:</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	-493.000	-649.174	-747.000
Omkostninger ved omprioritering	0	-150.680	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	-211.479	0
Andre renter	0	-449	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	493.000	1.011.782	747.000
ÅRETS RESULTAT	1.181.000	-4.348.894	-4.260.000
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Hensat til tagreovering	0	28.000	28.000
Anvendt af reserve til tagreovering	0	-186.405	0
Overført til næste år	1.181.000	-4.190.489	-4.288.000
DISPONERET I ALT	1.181.000	-4.348.894	-4.260.000
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	1.181.000	-4.190.489	-4.288.000
Betalte prioritetsafdrag	-961.000	-821.346	-809.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og reovering af ejendommen (kr. 5.299.056 - kr. 186.405)	245.000	5.112.651	5.357.000
Resultat af ordinær drift	465.000	100.816	260.000
Ekstraordinære udgifter til genopretning og reovering	-245.000	-5.112.651	-5.357.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	220.000	-5.011.835	-5.097.000

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

Likviditetsoverskud pr. 1. april 2017	785.500
Årets budgetterede resultat 2017/18 efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>220.000</u>
Likviditetsoverskud pr. 31. marts 2018	<u><u>1.005.500</u></u>

Foranstående budget for perioden 1. april 2017 - 31. marts 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.