

Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl.

**Borups Plads 1-7, Borups Allé 25-33, Skotterupgade 16-22, Ågade 136-144, 2200
København N**

Årsrapport

1. juli 2017 - 30. juni 2018

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	12
Noter	14

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 for Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl..

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

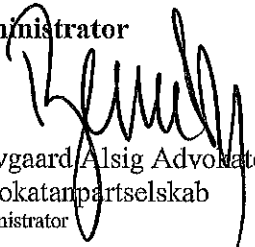
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

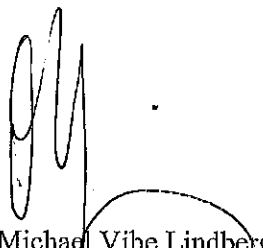
København N, den 26. september 2018


Administrator


Skovgaard Alsig Advokater
Advokatpartnerselskab
Administrator

Bestyrelse


Christoffer Hatt Halken
Formand


Michael Vibe Lindberg


Mads Holm Enemark


Julia Fennefoss Vøllertsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 11. oktober 2018.


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl. for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl. har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. juli 2017 - 30. juni 2018. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes bevisgørelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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 revisionspåtegning

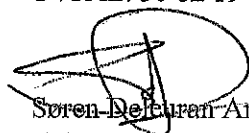
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København V, den 26. september 2018

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63



Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 24681

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl. Borups Plads 1-7, Borups Allé 25-33, Skotterupgade 16-22, Ågade 136-144 2200 København N
	CVR-nr.: 19 24 38 93 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
	Andelskapital: 2.792.215 Andelshavere: 148
Ejendommen	Matrikelnr: Udenbys Klædebo Kvarter, København 5343
Bestyrelse	Christoffer Hatt Halken, Formand Michael Vibe Lindberg Mads Holm Enemark Julia Fennefoss Vollertsen
Administrator	Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartselskab Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th. 1414 København K
Revisor	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Gammel Kongevej 1, 2 1610 København V
Intern revisor	Lars Jægerfeld Kristoffersen
Advokatforbindelse	Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 11. oktober 2018.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl. er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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 budget 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 regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter fra Grundejernes Investeringsfond.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførelse 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 indekslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 34 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 35. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	Budget		
	2017/18	2017/18 (ej revideret)	2016/17
1 Boligafgift	6.237.164	6.233.000	6.172.093
2 Lejeindtægter	653.218	651.000	694.781
3 Vaskeriregnskab	48.041	150.000	76.014
4 Øvrige indtægter	42.748	59.000	55.416
Indtægter i alt	6.981.171	7.093.000	6.998.304
5 Ejendomsskat og forsikringer	-1.130.137	-1.125.000	-1.124.721
6 Forbrugsafgifter	-747.047	-765.000	-768.350
7 Renholdelse	-730.684	-775.000	-733.449
8 Vedligeholdelse, løbende	-343.132	-515.000	-230.088
9 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-3.250	0	-477.362
10 Administrationsomkostninger	-444.298	-500.000	-465.783
11 Øvrige foreningsomkostninger	-249.182	-261.000	-331.243
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-18.379	-18.000	-20.647
Omkostninger i alt	-3.666.109	-3.959.000	-4.151.643
Resultat før finansielle poster	3.315.062	3.134.000	2.846.661
12 Finansielle indtægter	1.137	0	1.914
13 Finansielle omkostninger	-856.531	-856.000	-895.955
Finansielle poster netto	-855.394	-856.000	-894.041
Resultat før skat	2.459.668	2.278.000	1.952.620
Skat af årets resultat	-49.537	0	0
Årets resultat	2.410.131	2.278.000	1.952.620

Årets resultat før indregning af vedligeholdelse, genopretning og renovering, men efter indregning af årets prioritetsafdrag og hensættelser udgør i alt kr. 594.303 (budget 2017/18 kr. 459.000), jf. side 35.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	2016/17
Årets resultat fordeles således:			
Hensat til nyt tag	100.000	100.000	100.000
Hensat til køb af nye vaskemaskiner	40.000	40.000	41.867
Overført til "Andre reserver"	140.000	140.000	141.867
Betalte prioritetsafdrag	1.679.078	1.679.000	1.646.770
Overført restandel af årets resultat	591.053	459.000	163.983
Overført til "Overført resultat"	2.270.131	2.138.000	1.810.753
I alt	2.410.131	2.278.000	1.952.620

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
14 Ejendom	250.000.000	200.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>250.000.000</u>	<u>200.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>250.000.000</u>	<u>200.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
15 Indestående Grundejernes Investeringsfond	349.716	263.500
16 Beboerkonto	28.086	35.911
17 Varmeregnskab	29.032	2.584
18 Andre tilgodehavender	35.654	55.899
Tilgodehavender i alt	<u>442.488</u>	<u>357.894</u>
19 Likvide beholdninger	<u>10.324.600</u>	<u>9.235.482</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>10.767.088</u>	<u>9.593.376</u>
Aktiver i alt	<u>260.767.088</u>	<u>209.593.376</u>

Balance 30. juni

Passiver			
Note	2018	2017	
Egenkapital			
20	Andelsindskud	2.792.215	2.792.215
21	Reserve for opskrivning af ejendom	202.422.872	152.422.872
22	Overført resultat	-7.579.856	-7.972.545
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>197.635.231</u>	<u>147.242.542</u>
23	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	19.796.334	17.918.892
24	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	5.401.617	5.401.617
25	Reserveret til køb af nye vaskemaskiner	182.396	142.396
26	Reserveret til nyt tag	200.000	100.000
	Andre reserver	<u>25.580.347</u>	<u>23.562.905</u>
	Egenkapital i alt	<u>223.215.578</u>	<u>170.805.447</u>
Gældsforpligtelser			
27	Gæld til realkreditinstitutter	<u>32.493.660</u>	<u>34.205.682</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>32.493.660</u>	<u>34.205.682</u>
27	Kortfristet del af langfristet gæld	1.712.022	1.679.078
	Forudbetalt leje og deposita	254.776	251.033
28	Beboerkonto	2.576.252	2.267.834
29	Skyldig skat	49.537	0
30	Indvendig vedligeholdelse for lejere	246.318	227.939
31	Anden gæld	218.945	156.363
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.057.850</u>	<u>4.582.247</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>37.551.510</u>	<u>38.787.929</u>
	Passiver i alt	<u>260.767.088</u>	<u>209.593.376</u>
32	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
33	Eventualforpligtelser		
34	Nøgleoplysninger		
35	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	2016/17
1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	5.834.454	5.834.000	5.796.009
Boligafgift altaner - medlemmer	402.710	399.000	376.084
	6.237.164	6.233.000	6.172.093
2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	287.517	290.000	338.160
Lejeindtægter, erhvervslejemål	339.973	335.000	325.493
Lejeindtægter altaner - ikke medlemmer	-25.728	26.000	31.128
	653.218	651.000	694.781
3. Vaskeriregnskab			
Vaskeriindtægter	190.144		211.638
Afholdte udgifter (- vandforbrug)	-142.103		-135.624
	48.041	150.000	76.014
4. Øvrige indtægter			
Overdragelsesgebyr til foreningen	39.000	35.000	31.500
Påkravsgebyr	1.398	4.000	611
Opkrævet til foreningen i forbindelse med overdragelser	0	20.000	20.500
Andre indtægter (vaskebrikker m.v.)	2.350	0	2.805
	42.748	59.000	55.416
5. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	875.346	870.000	873.230
Forsikringer	254.791	255.000	251.491
	1.130.137	1.125.000	1.124.721

Vaskeriudgifterne 2017/18 er nærmere specificeret i særskilt bilag på årsrapportens side 32.

Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	2016/17
6. Forbrugsafgifter			
Vandafgift (inkl. vaskeri kr. 24.849)	404.713	410.000	406.058
Renovation	246.807	255.000	272.387
Elforbrug fællesarealer	95.527	100.000	89.905
	<u>747.047</u>	<u>765.000</u>	<u>768.350</u>
7. Renholdelse			
Viceværtsservice	499.743	500.000	499.746
Vinduespolering	18.225	35.000	5.625
Fællesbad	831	0	0
Snerydning	39.088	20.000	27.425
Trappevask	172.500	180.000	186.728
Kørsel affald	0	20.000	1.538
Graffiti fjernelse	0	10.000	0
Anden renholdelse	297	10.000	12.387
	<u>730.684</u>	<u>775.000</u>	<u>733.449</u>

Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	2016/17
8. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	27.287		12.005
Maler	0		23.800
Elektriker	4.718		50.748
Glarmester	2.371		3.384
Murer	30.019		5.975
Tømrer	0		21.353
VVS	77.915		63.214
Låseservice	3.145		14.710
Dørtelefonlæg	40.301		0
Kloakarbejde	0		3.817
Gårdsplads og vej	45.484		1.060
Havegruppen	2.206		4.477
Arbejdsweekend	15.561		6.645
Andre installationer	0		6.034
Riste	68.250		0
Anden vedligeholdelse	25.875		12.866
	343.132	515.000	230.088
9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Maler	0	0	0
Elektriker	0	0	0
Maling af vinduer, rest	3.250	0	477.362
	3.250	0	477.362
10. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar (inkl. nøgletalsskema)	323.197	326.000	323.197
Udarbejdelse og revision af årsrapport	49.375	49.000	49.375
Varmeregnskabshonorar	31.122	30.000	30.539
Gebyrer m.v.	15.173	20.000	13.875
Tilsyn/rådgivning (altaner)	0	50.000	23.834
Elektrolyse	25.431	25.000	24.963
	444.298	500.000	465.783

Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	2016/17
11. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	175.000	175.000	175.000
Kritisk revisor	1.600	3.000	2.699
Valuarvurdering	15.000	25.000	37.500
ABF kontingent	13.338	13.000	13.200
Kopiering og kontorartikler	7.142	10.000	11.773
Ejendommens andel i varmeudgift	7.907	8.000	8.204
Internet udgifter og telefon	2.588	5.000	2.349
Møder og generalforsamling	7.590	10.000	9.709
Blomster og gaver	1.883	2.000	655
Øvrige foreningsomkostninger	17.134	10.000	8.283
Tab lejere, bolig 114	0	0	23.311
Tab andelshavere	0	0	27.656
Tomgangsleje bolig 56	0	0	10.904
	249.182	261.000	331.243
12. Finansielle indtægter			
Renter Grundejernes Investeringsfond	1.137	0	1.914
	1.137	0	1.914
13. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	856.129	856.000	895.902
Andre renter	402	0	53
	856.531	856.000	895.955

Noter

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
14. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. juli 2017	47.577.128	47.577.128
Anskaffelsessum 30. juni 2018	47.577.128	47.577.128
Opskrivninger 1. juli 2017	152.422.872	144.508.905
Årets opskrivning	50.000.000	7.913.967
Opskrivninger 30. juni 2018	202.422.872	152.422.872
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	250.000.000	200.000.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	185.000.000	185.000.000
Ejendommen er indregnet til dagsværdi 30. juni 2018 i henhold til vurdering af 1. februar 2018 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2018 udgør 185.000.000 kr.		
Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,83 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.		
15. Indestående Grundejernes Investeringsfond		
Grundejernes Investeringsfond	349.716	263.500
	349.716	263.500

Noter

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
16. Beboerkonto		
Restancer	7.036	17.790
Udlæg m.v. fraflytning	21.050	16.850
Fraflyttere	0	1.271
	<u>28.086</u>	<u>35.911</u>
17. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-758.654	-764.993
Fjernvarmeomkostning	787.686	767.577
	<u>29.032</u>	<u>2.584</u>
18. Andre tilgodehavender		
Vaskebrikker maj og juni 2018	29.811	47.801
Andre tilgodehavender	5.843	8.098
	<u>35.654</u>	<u>55.899</u>
19. Likvide beholdninger		
Danske Bank A/S, erhvervskonto	10.320.515	9.233.502
Danske Bank A/S, bestyrelseskonto	4.085	1.980
	<u>10.324.600</u>	<u>9.235.482</u>
20. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. juli 2017	2.792.215	2.773.016
Tilgang ny andel, bolig nr. 56	0	19.199
	<u>2.792.215</u>	<u>2.792.215</u>

Noter

	30/6 2018	30/6 2017
21. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. juli 2017	152.422.872	144.508.905
Årets værdiregulering	50.000.000	7.913.967
	202.422.872	152.422.872
22. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2017	-7.972.545	-1.242.070
Årets overførte overskud eller underskud	2.270.131	1.810.753
Overført til reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-1.877.442	-8.541.228
Tillægsværdi mv. ny andel, bolig 56	0	1.009.510
Tillægsværdi mv. bolig 56 overført til reserve for deliøeholdelse af ejendommen	0	-1.009.510
	-7.579.856	-7.972.545
23. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. juli 2017	17.918.892	9.377.664
Overført fra overført resultat	1.877.442	8.541.228
	19.796.334	17.918.892
24. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. juli 2017	5.401.617	4.392.107
Overført tillægsværdi bolig 56	0	1.009.510
	5.401.617	5.401.617
25. Reserveret til køb af nye vaskemaskiner		
Reserveret 1. juli 2017	142.396	100.529
Ifølge resultatdisponering	40.000	41.867
	182.396	142.396

Noter

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
26. Reserveret til nyt tag		
Hensat 1. juli 2017	100.000	0
Ifølge resultatdisponering	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
	<u>200.000</u>	<u>100.000</u>

Noter**27. Gæld til realkreditinstitutter**

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Realkredit Danmark	100,00	26	187.411	183.444	6.563.909	191.751	6.793.649
Realkredit Danmark	100,00	16	1.491.667	672.685	27.641.773	1.520.271	28.503.250
			1.679.078	856.129	34.205.682	1.712.022	35.296.899

Realkredit Danmark, kontantlån. Oprindelig kr. 7.114.000. Obligationsrente 2,00 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. Kurs 100. Kontantlånsrente 2,2956 pct. p.a.

Realkredit Danmark, kontantlån. Oprindelig kr. 32.037.000. Obligationsrente 1,50 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. Kurs 100. Kontantlånsrente 1,9040 pct. p.a.

Noter

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
28. Beboerkonto		
Andelssalg	2.512.619	2.192.050
Forudbetalt løbende boligafgift	4.803	18.774
Udlæg m.v. fraflytning	0	19.900
Fraflyttere	58.830	37.110
	<u>2.576.252</u>	<u>2.267.834</u>
29. Skyldig skat		
Skyldig skat 1. juli 2017	0	0
Beregnet skat for året	49.537	0
	<u>49.537</u>	<u>0</u>
30. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. juli 2017	227.939	281.799
Hensat i året	18.379	20.647
	246.318	302.446
Overført til egenkapital	0	-74.507
	<u>246.318</u>	<u>227.939</u>
31. Anden gæld		
Revisor	53.375	53.375
Mellemregning administrator	0	140
Bestyrelseshonorar	90.752	64.750
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond	54.834	0
El juni 2018	8.549	16.812
Skovgaard Alsig Advokater	0	14.290
Øvrige skyldige omkostninger	11.435	6.996
	<u>218.945</u>	<u>156.363</u>

Noter

32. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 34.206 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2018 udgør 250.000 t.kr.

Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 2.390.000. Ejerpantebrevet er håndpantset til Nordea Bank A7S, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

33. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen 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 69 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 6 lejligheder og 5 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Så længe der er lejere i ejendommen er andelsboligforeningen pligtig til at indbetale til en konto i Grundejernes Investeringsfond. Indestående på kontoen er bundet (bindingspligt), indtil det dokumenteres overfor Grundejernes Investeringsfond, at der er afholdt tilsvarende vedligeholdelsesudgifter på ejendommen.

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Bindingspligten formindskes og indestændet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejemåls overgang til andel.

Noter

34. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl. anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgler, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Feltnr.	Boligtype	30/06 2016	30/06 2017	30/06 2018	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	10.755	10.830	147	10.830
B2	Erhvervsandele	58	58	1	58
B3	Boliglejemål	488	413	6	413
B4	Erhvervslejemål	348	348	5	348
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	11.649	11.649	159	11.649

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
		C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Feltnr.		År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1996	
D2	Ejendommens opførelsesår	1929	

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
		E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
		F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>

Noter

34. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2018 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	250.000.000	21.461	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2018 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	25.580.347	2.196	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	519.764 * 12 /	10.888	573
H2	Erhvervslejeindtægter	28.684 * 12 /	10.888	32
H3	Boliglejeindtægter	26.166 * 12 /	10.888	29
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	82	179	221

Noter

34. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Feltnr.		<u>kr. pr. m²</u>
K1	Andelsværdi	18.051
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.460
K3	Teknisk andelsværdi	<u>20.511</u>

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2015/16	År 2016/17	År 2017/18
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	10	20	29
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	137	41	0
M3	Vedligeholdelse i alt	<u>147</u>	<u>61</u>	<u>29</u>

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

Feltnr.		<u>%</u>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2015/16	År 2016/17	År 2017/18
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	150	151	154

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter**34. Nøgleoplysninger (fortsat)**

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	16.991	15.881
Valuarvurdering	22.961	21.461
Anskaffelsessum (kostpris)	4.370	4.084
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.460	2.299
Foreslået andelsværdi	18.051	16.872
Reserver uden for andelsværdi	2.349	2.196
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		573
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	26.166 *12/413	760
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	28.684 *12/348	989
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		6
Øvrige omkostninger		53
Finansielle poster, netto		14
Afdrag		<u>27</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>89</u>

Noter

35. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	197.635.231
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	34.205.682
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-35.296.899</u>
	<u>196.544.014</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. juni 2018.

Værdi pr. indskudt andelskrone - $196.544.014/2.792.215$	<u>70,39</u>
--	--------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 26. februar 2018)	<u>70,39</u>
--	--------------

Noter

35. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
1	11.027	11.027	776.191	776.191
1	11.037	11.037	776.894	776.894
21	14.867	312.201	1.046.488	21.975.830
1	14.885	14.885	1.047.755	1.047.755
19	14.916	283.404	1.049.937	19.948.808
3	14.940	44.820	1.051.627	3.154.880
20	15.369	307.380	1.081.824	21.636.478
3	15.619	46.857	1.099.421	3.298.264
3	16.121	48.363	1.134.757	3.404.272
1	16.122	16.122	1.134.828	1.134.828
3	16.391	49.173	1.153.762	3.461.287
7	16.393	114.751	1.153.903	8.077.323
3	17.922	53.766	1.261.530	3.784.589
3	17.995	53.985	1.266.668	3.800.004
1	18.019	18.019	1.268.357	1.268.357
1	18.423	18.423	1.296.795	1.296.795
3	18.698	56.094	1.316.152	3.948.457
3	18.948	56.844	1.333.750	4.001.249
15	19.199	287.985	1.351.418	20.271.264
1	20.954	20.954	1.474.952	1.474.952
1	20.993	20.993	1.477.697	1.477.697
1	20.996	20.996	1.477.908	1.477.908
8	20.997	167.976	1.477.979	11.823.831
2	20.999	41.998	1.478.120	2.956.239
2	21.069	42.138	1.483.047	2.966.094
1	21.120	21.120	1.486.637	1.486.637
1	22.778	22.778	1.603.343	1.603.343
1	26.405	26.405	1.858.648	1.858.648
1	29.735	29.735	2.093.047	2.093.047
1	29.832	29.832	2.099.874	2.099.874
1	29.880	29.880	2.103.253	2.103.253
1	29.929	29.929	2.106.702	2.106.702
4	30.737	122.948	2.163.577	8.654.310
1	30.988	30.988	2.181.245	2.181.245
1	32.959	32.959	2.319.984	2.319.984
1	34.567	34.567	2.433.171	2.433.171
1	34.818	34.818	2.450.839	2.450.839
2	35.592	71.184	2.505.321	5.010.642
1	35.844	35.844	2.523.059	2.523.059
1	37.091	37.091	2.610.835	2.610.835

Noter

35. Beregning af andelsværdi (fortsat)

1	37.464	37.464	2.637.091	2.637.091
1	44.482	44.482	3.131.088	3.131.088
148		2.792.215	68.779.474	196.544.014

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 70,39 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 2.500.000 kr., 7.500.000 kr. og 12.500.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen 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 ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 250.000.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-12.500.000	184.044.014	65,91	-6,36%
-3%	-7.500.000	189.044.014	67,70	-3,82%
-1%	-2.500.000	194.044.014	69,49	-1,28%
0%	0	196.544.014	70,39	0,00%
1%	2.500.000	199.044.014	71,29	1,28%
3%	7.500.000	204.044.014	73,08	3,82%
5%	12.500.000	209.044.014	74,87	6,36%

Bilag - vaskeriudgifter

	<u>2017/18</u>	Budget <u>2017/18</u> (ej revideret)	<u>2016/17</u>
Specificering af udgifterne			
Vaskepulver mv.	42.956		33.631
Reparation og vedligeholdelse	47.854		52.720
Elforbrug (15.730 kwh)	35.580	35.000	34.922
Gas (2.917 m3)	15.714	15.000	14.350
Vandforbrug, (645 m3)	24.849		24.621
Hensat til opsparing til køb af nye vaskemaskiner, 2017/18	40.000		41.867
Udgifter i alt	<u>206.953</u>		<u>202.111</u>
Vandforbrug	<u>-24.849</u>		<u>-24.621</u>
Udgifter fratrukket vandforbrug	<u>182.104</u>		<u>177.490</u>
Faktisk regnskab:			
Vaskeriindtægt	190.144		211.638
Udgifter i alt	<u>-206.953</u>		<u>-202.111</u>
Faktisk overskud / underskud	<u>16.809</u>		<u>-9.527</u>

Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2018

30/6 2018
kr.

Disponible beløb:

Beboerkonto	28.100	
Varmeregnskab	29.000	
Andre tilgodehavender	35.700	
Likvide beholdninger	<u>10.324.600</u>	10.417.400

Diverse gældsposter:

Indvendig vedligeholdelse for lejere	246.300	
Beboerkonto	2.576.300	
Skyldig skat	49.500	
Øvrig gæld	218.900	
Reserveret til køb af nye vaskemaskiner	182.400	
Reserveret til nyt tag	200.000	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>5.401.600</u>	<u>8.875.000</u>

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2018

1.542.400

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2017 1.033.800

Formue tilgang i årets løb:

Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	591.100	
Forøgelse af forudbetalt leje og deposita	<u>3.700</u>	594.800

Formueafgang i årets løb:

Forøgelse af indestående hos Grundejernes Investeringsfond		<u>86.200</u>
--	--	---------------

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2018

1.542.400

Budget for året 2018/19 med sammenligningstal

	Budget 2018/19 (ej revideret)	Realiseret 2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	5.834.000	5.834.454	5.834.000
Boligafgift altaner - medlemmer	403.000	402.710	399.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	289.000	287.517	290.000
Lejeindtægter altaner - ikke medlemmer	26.000	25.728	26.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	344.000	339.973	335.000
Vaskeriregnskab	50.000	48.041	150.000
Påkravsgebyr	0	1.398	4.000
Ovedragelsesgebyr til foreningen	35.000	39.000	35.000
Opkrævet til foreningen ifm. overdragelser	0	0	20.000
Andre indtægter	0	2.350	0
	6.981.000	6.981.171	7.093.000
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	870.000	875.346	870.000
Forsikringer	151.000	254.791	255.000
Vandafgift (inkl. vaskeri)	410.000	404.713	410.000
Renovation	250.000	246.807	255.000
Elforbrug fællesarealer	105.000	95.527	100.000
Viceværtsservice	500.000	499.743	500.000
Trappevask	180.000	172.500	180.000
Vinduespolering	35.000	18.225	35.000
Fællesbad	1.000	831	0
Snerydning	20.000	39.088	20.000
Kørsel affald	20.000	0	20.000
Graffiti	10.000	0	10.000
Anden renholdelse	10.000	297	10.000
Vedligeholdelse, løbende	500.000	343.132	515.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering, jf. note 1	210.000	3.250	0
Administrationshonorar (inkl. nøgletalsskema)	324.000	323.197	326.000
Elektrolyse	27.000	25.431	25.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	49.000	49.375	49.000
Tilsyn/rådgivning	50.000	0	50.000
Varmeregnskabshonorar	30.000	31.122	30.000
Gebyrer m.v.	20.000	15.173	20.000
Bestyrelseshonorar	175.000	175.000	175.000
Kritisk revisor	3.000	1.600	3.000
Valuarvurdering	15.000	15.000	25.000
Kopiering og kontorartikler	10.000	7.142	10.000
Blomster og gaver	2.000	1.883	2.000
<i>transport</i>	3.977.000	3.599.173	3.895.000

Budget for året 2018/19 med sammenligningstal

	Budget 2018/19 (ej revideret)	Realiseret 2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)
<i>transport</i>	3.977.000	3.599.173	3.895.000
Møder og generalforsamling	10.000	7.590	10.000
ABF kontingent	13.000	13.338	13.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	8.000	7.907	8.000
Øvrige foreningsomkostninger	10.000	17.134	10.000
Internet udgifter og telefon	3.000	2.588	5.000
Tab andelshavere	0	0	0
Tomgangsleje	0	0	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	18.000	18.379	18.000
OMKOSTNINGER I ALT	4.039.000	3.666.109	3.959.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	2.942.000	3.315.062	3.134.000
<u>Finansielle poster:</u>			
Renter Grundejernes Investeringsfond	0	1.137	0
Prioritetsrenter og bidrag	-816.000	-856.129	-856.000
Andre renter	0	-402	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	816.000	855.394	856.000
Skat af årets resultat	50.000	49.537	0
ÅRETS RESULTAT	2.076.000	2.410.131	2.278.000
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Hensat til nyt tag	100.000	100.000	100.000
Hensat til køb af nye vaskemaskiner	40.000	40.000	40.000
Avendt af hensættelse til nye vaskemaskiner	-150.000		
Overført til næste år	2.086.000	2.270.131	2.138.000
DISPONERET I ALT	2.076.000	2.410.131	2.278.000
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	2.086.000	2.270.131	2.138.000
Betalte prioritetsafdrag	-1.712.000	-1.679.078	-1.679.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	374.000	591.053	459.000

Note 1. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Nye switches		60.000
3 nye tørretumblere		150.000
		210.000

Budget for året 2018/19 med sammenligningstal

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2018/19

Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2018	1.542.400
Årets budgetterede resultat 2018/19 efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>374.000</u>
Likviditetsoverskud pr. 30. juni 2019	<u><u>1.916.400</u></u>

Foranstående budget for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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.