

A/B Pilehaven

Fridasholmvej 101-143, Seden, 5240 Odense NØ

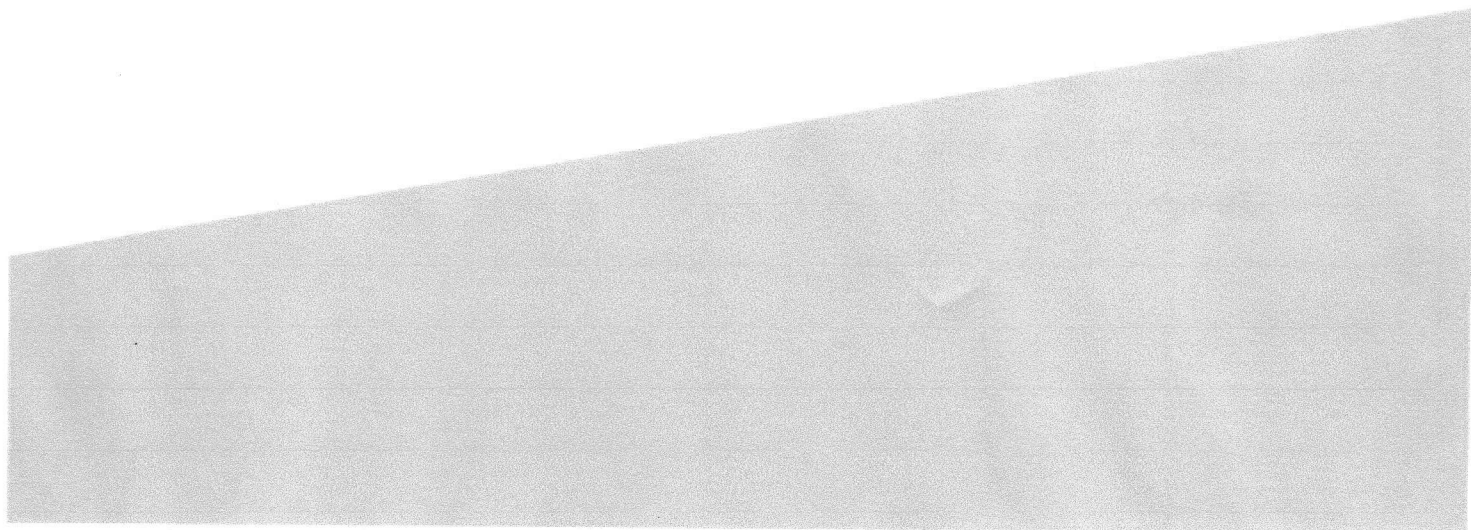
CVR-nr. 32 85 08 63

Årsrapport for 2017

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 20. marts 2018

Dirigent:


.....





Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Oplysninger om andelsboligforeningen	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Nøgletal	16
Beregning af andelsværdi	18
Ikke revideret budget	19

ARKIV

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for A/B Pilehaven.

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


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

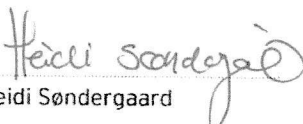
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. marts 2018

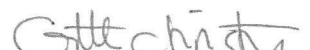
Bestyrelse:



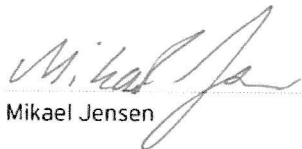
Allan Koch
Formand



Heidi Søndergaard



Gitte Christensen



Mikael Jensen



Dorthe Knudsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Pilehaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Pilehaven for årsregnskabet 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for årsregnskabet 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af andelsboligforeningen 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med andelsboligforeningens vedtægter som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2017 medtaget det af generalforsamlingens godkendte resultatbudget for 2017. Vi skal fremhæve, at resultatbudgettet, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke har været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens 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 besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

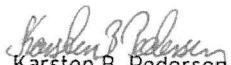
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors erklæring

- ▶ 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 andelsboligforeningens 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen 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.

Vi kommunikerer med bestyrelsen om bl.a. 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.

Odense, den 20. marts 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Karsten B. Pedersen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne18514

Oplysninger om andelsboligforeningen

Navn	A/B Pilehaven
Adresse, postnr. by	Fridasholmvej 101-143, Seden, 5240 Odense NØ
CVR-nr.	32 85 08 63
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Allan Koch, Formand Heidi Søndergaard Gitte Christensen Mikael Jensen Dorthe Knudsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

ARKIV

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

ARKIV 2016

Note	kr.	2017	Budget 2017 (ikke revideret)	2016
	Indtægter			
2	Boligafgift	619.704	619.704	619.704
3	Øvrige indtægter	1.500	0	5.000
	Indtægter i alt	621.204	619.704	624.704
	Omkostninger			
4	Renholdelse	-2.899	-4.000	-2.914
5	Ejendomsomkostninger	-107.046	-112.000	-106.721
6	Vedligeholdelsesomkostninger	-15.169	-52.000	-105.757
7	Administrationsomkostninger	-29.356	-23.230	-27.552
8	Øvrige foreningsomkostninger	-37.167	-23.700	-26.348
	Omkostninger i alt	-191.637	-214.930	-269.292
	Resultat før finansielle poster	429.567	404.774	355.412
9	Finansielle indtægter	942	500	4.822
10	Finansielle omkostninger	-144.667	-144.667	-200.436
	Årets resultat	285.842	260.607	159.798
	Resultatdisponering			
	Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen	120.000	120.000	120.000
	Anvendt fra hensættelse til vedligeholdelse	-15.169	-40.000	-40.000
		104.831	80.000	80.000
	Overført resultat:			
	Årets prioritetsafdrag	0	0	1.175.000
	Overført restandel af årets resultat	181.011	180.607	-1.095.202
	Overført resultat i alt	181.011	180.607	79.798
	Disponeret i alt	285.842	260.607	159.798

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note kr.

AKTIVER
Anlægsaktiver
 11 **Materielle anlægsaktiver**
 Grunde og bygninger

Anlægsaktiver i alt
 12 **Likvide midler**
Omsætningsaktiver i alt
AKTIVER I ALT

	2017	2016
	19.374.725	19.374.725
	<u>19.374.725</u>	<u>19.374.725</u>
	19.374.725	19.374.725
	805.288	519.009
	<u>805.288</u>	<u>519.009</u>
	<u>20.180.013</u>	<u>19.893.734</u>

ARKIV

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	PASSIVER		
13	Egenkapital		
	Andelsindskud	3.716.000	3.716.000
	Overført resultat	6.556.254	6.375.243
	Egenkapital ekskl. andre reserver	10.272.254	10.091.243
	Andre reserver		
	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	396.099	291.268
		396.099	291.268
	Egenkapital i alt	10.668.353	10.382.511
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
14	Prioritetsgæld	9.500.000	9.500.000
		9.500.000	9.500.000
	Kortfristede gældsforpligtelser		
15	Anden gæld	11.660	11.223
		11.660	11.223
	Gældsforpligtelser i alt	9.511.660	9.511.223
	PASSIVER I ALT	20.180.013	19.893.734

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 16 Eventualforpligtelser
- 17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 18 Nøgletal
- 19 Beregning af andelsværdi

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Pilehaven for 2017 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, § 5, stk. 11, § 6, stk. 2, og § 6, stk. 8, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) samt andelsboligforeningens 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.

Endvidere er formålet at give oplysning om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, oplysning om andelens værdi, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 8, samt de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2.

Det i årsregnskabet medtagne budget for 2017 er ikke revideret. Budgettet svarer til det budget, som blev vedtaget på generalforsamlingen 21. marts 2017.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter drift af ejendommen, herunder vedligeholdelse, samt administrationsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig, hvorfor der ikke indregnes skat af årets resultat.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver".

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****1 Anvendt regnskabspraksis**

Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat" vises opsplittet på flere poster af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte afdrag på prioritetsgæld med fradrag af ikke-likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

Balance**Materielle anlægsaktiver**

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Overført resultat indeholder akkumuleret resultat og resterende overførsel af årets resultat.

Andre reserver omfatter beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige noter**Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2.

Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 18, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og 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. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	Budget 2017 (ikke revideret)		
	2017	2016	2016
2 Boligafgift			
Boligafgift	619.704	619.704	619.704
	<u>619.704</u>	<u>619.704</u>	<u>619.704</u>
3 Øvrige indtægter			
Flyttegebyr	0	0	5.000
Leje af telt	1.500	0	0
	<u>1.500</u>	<u>0</u>	<u>5.000</u>
4 Renholdelse			
Renholdelse, planter m.v.	2.899	4.000	2.914
	<u>2.899</u>	<u>4.000</u>	<u>2.914</u>
5 Ejendomsomkostninger			
Ejendomsskat	81.591	86.000	81.614
Forsikring	25.455	26.000	25.107
	<u>107.046</u>	<u>112.000</u>	<u>106.721</u>
6 Vedligeholdelsesomkostninger			
Algebehandling	0	0	3.000
Malerarbejde	0	0	10.626
Udskiftning af varmevekslere	0	40.000	0
Vedligeholdelse af foreningens festtelt	0	2.000	0
Diverse vedligeholdelse	15.169	10.000	3.175
	<u>15.169</u>	<u>52.000</u>	<u>16.801</u>
<i>Vedligeholdelse, genopretning og reovering</i>			
Maling af huse	0	0	54.391
Plantet ny hæk	0	0	34.565
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>88.956</u>
	<u>15.169</u>	<u>52.000</u>	<u>105.757</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2017	Budget 2017 (ikke revideret)	2016
7 Administrationsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssige assistance	11.875	11.530	11.225
Anden regnskabsmæssig assistance	2.813	0	4.600
Kontorartikler, porto og gebyrer	5.769	5.000	5.027
Telefongodtgørelse	3.600	3.600	3.600
Bestyrelshonorar	5.299	3.100	3.100
	<u>29.356</u>	<u>23.230</u>	<u>27.552</u>
8 Øvrige foreningsomkostninger			
Møder og generalforsamling	3.555	5.000	6.158
Repræsentation	475	500	250
Sommerfest	7.800	5.000	5.000
Grundejerforening	6.600	13.200	13.200
Hjemmeside	0	0	570
Diverse, mangler bilag	0	0	1.170
Ændring af vedtægter	6.000	0	0
Juridisk bistand, salg af bolig	6.688	0	0
ABF nyt	1.144	0	0
Køb af it-udstyr	4.905	0	0
	<u>37.167</u>	<u>23.700</u>	<u>26.348</u>
9 Finansielle indtægter			
Renteindtægter	942	500	4.822
	<u>942</u>	<u>500</u>	<u>4.822</u>
10 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	144.667	144.667	200.436
	<u>144.667</u>	<u>144.667</u>	<u>200.436</u>
11 Materielle anlægsaktiver			
kr.			Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar			<u>19.374.725</u>
Kostpris 31. december			<u>19.374.725</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december			<u>19.374.725</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016			<u>23.600.000</u>
Heraf udgør grundværdien 4.681.400 kr.			

ARKIV
 Budget 2017 (ikke revideret) 2016

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2017	2016
12 Likvide midler		
Arbejdernes Landsbank 0542625, vedligeholdelse	371.431	291.791
Arbejdernes Landsbank 0244454, driftskonto	226.406	20.216
Arbejdernes Landsbank 0545586, terminkonto	207.451	207.002
	805.288	519.009

13 Egenkapital

kr.	Andelsindskud	Overført resultat	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	3.716.000	6.375.243	291.268	10.382.511
Anvendt fra				
vedligeholdelseskontoen	0	0	-15.169	-15.169
Reserveret til vedligeholdelse jf. resultatdisponering	0	0	120.000	120.000
Overført resultat jf. resultatdisponering	0	181.011	0	181.011
Egenkapital 31. december 2017	3.716.000	6.556.254	396.099	10.668.353

ARKIV

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

14 Prioritetsgæld

Nr.	Rentier og bidrag	Betalte afdrag i året	Regnskabs-	
			mæssig værdi 2017	mæssig værdi 2016
1. LR Realkredit, Kontantlån	144.667	0	9.500.000	9.500.000
Langfristede gældsforpligtelser	144.667	0	9.500.000	9.500.000
			Heraf næste års afdrag	Kursværdi
			0	9.774.166
			0	9.774.166
				9.500.000

1. Lån nr. 1: Kontantlån med en restløbetid på 22 år, med en aktuel rente op 0,8283 %. Næste rentetilpasning er april 2020 - Afdragsfri frem til 2020.

APRIL

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

- kr.
15 Anden gæld
Afsat revisorhonorar

	2017	2016
	11.660	11.223
	11.660	11.223

16 Eventualforpligtelser

Hvis foreningen opløses efter § 160 K i lov om almene boliger m.v. er der en forpligtelse over for Statens Administration på i alt 12.329.665 kr. pr. 31. december 2017.

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Der er i ejendommen matr.nr. 8 BX, Seden by tinglyst ejerpantebrev på 985.000 kr. med meddelse til Arbejdernes Landsbank. Pantebrevet opbevares i Arbejdernes Landsbank uden at være lagt til sikkerhed.

Der er tinglyst i realkreditpantebrev med en hovedstol på nominelt 9.500.000 kr. i LR Realkredit til sikkerhed for kreditlån.

Øvrige oplysninger:

Vedrørende vedligeholdelsesplaner for ejendommene er der planlagt følgende, dog efter behov:

- Udskiftning af træ og tag på carporte i 2019-2021 - ca. pris 270.000 kr. (primo 2018-pris)
- Maling af carporte 2019-2021- ca. pris 10.000 kr. (primo 2018-pris)
- Energimærkning - ca. pris 10.000 kr. (primo 2018-pris)
- Udskiftning af fliser i carporte 2020-2022 180.000 kr. (primo 2018-pris)

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

18 Nøgletal

Nøgletallene er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Pilehaven anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, 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 oplysninger følger her:

Boligtype	2017		2016	
	Antal	Areal m ²	Antal	Areal m ²
Andelsboliger (B1)	22	2.086	22	2.086
Erhvervsandele (B2)	0	0	0	0
Boliglejemål (B3)	0	0	0	0
Erhvervslejemål (B4)	0	0	0	0
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. (B5)	0	0	0	0
I alt (B6)	22	2.086	22	2.086

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien (C1)?			x	
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften (C2)?				x
Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her (C3): Den samlede boligafgift opgøres som en fast del, der er ens for alle og en variabel del, der fordeles på grundlag af de oprindelige indskud.				

Foreningens stiftelsesår (D1)	1989
Ejendommens opførelsesår (D2)	1989

Sæt kryds	Ja	Nej
Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud (E1)?		x
Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen (E2):		

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien (F1)?			x
	kr.		kr. pr. m ²
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip (F2)	23.600.000		11.314
Generalforsamlingsbestemte reserver (F3)	396.099		190
	%		
Reserver i procent af ejendomsværdi (F4)	1,68		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

18 Nøgletal (fortsat)

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

Gns. kr. pr. andelsbolig m ²	2017	2016	2015
Boligafgift (H1)	297	297	297
Erhvervslejeindtægt (H2)	0	0	0
Boliglejeindtægt (H3)	0	0	0
Årets overskud (før afdrag) (J)	137	77	82
Andelsværdi (K1)	6.818	6.785	6.869
Gæld fratrukket omsætningsaktiver (K2)	4.174	4.311	4.387
Teknisk værdi pr. andelsboligkvadratmeter (K3)	10.992	11.096	11.256
Vedligeholdelse, løbende (M1)	7	8	17
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (M2)	0	43	1
Vedligeholdelse i alt (M3)	7	51	18
Friværdi (Regnskabsmæssig værdi ejendom - gældsforpligtelser)/Regnskabsmæssig værdi af ejendom i % (P)	51	51	45
Årets afdrag (R)	0	563	16
Beregnete nøgletal for foreningen			
%	2017	2016	2015
Renholdelse	0,9	0,2	0,6
Ejendomsomkostninger	31,9	6,5	23,2
Vedligeholdelsesomkostninger	4,5	6,4	7,8
Administrationsomkostninger	8,8	1,7	6,0
Øvrige foreningsomkostninger	11,1	1,6	9,3
Finansielle poster, netto	42,9	11,9	46,2
Afdrag	0,0	71,7	6,9
	100,0	100,0	100,0

Årsregnskab 1. januar - 31. december

ARKIV

Noter

**19 Beregning af andelsværdi
kr.**

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2a (Anskaffelsesværdi)

Egenkapital ifølge årsregnskabet	10.668.353
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven: Reserveret til vedligeholdelse	-396.099
Andelsværdi	10.272.254

Ejendommen er indregnet til kostpris (F1).

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	2,7643
--------------------------------------	--------

**Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2c (Offentlig
ejendomsvurdering)**

Egenkapital ifølge årsregnskabet	10.668.353
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven: Reserveret til vedligeholdelse	-396.099
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	-19.374.725
Offentlig ejendomsvurdering	23.600.000
Andelsværdi	14.223.363

Ejendommen er ved opgørelse af andelsværdien indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 (F1).

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	3,8276
--------------------------------------	--------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 21. marts 2017)

3,8088

Fordeelingen af andelsværdien på typer af andele:

Adresse	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Type 83, 12 stk. a 153.400 kr. - Fridasholmvej 105, 109, 113, 117, 121, 125, 127, 129, 131, 133, 137 og 141	12	153.400	1.840.800	587.154	7.045.843
Type 109, 10 stk. a 187.520 kr. - Fridasholmvej 101, 103, 107, 111, 115, 119, 123, 135, 139 og 143	10	187.520	1.875.200	717.752	7.177.520
			3.716.000	1.304.906	14.223.363

Ikke revideret budget
Bestyrelsens forslag til budget for 2018

Budgettet er ikke revideret.

kr.

Indtægter
Boligafgift

Boligafgift

Andre indtægter

Indtægter i alt
Omkostninger

Renholdelse, planter m.v.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsskat

Forsikring

Udskiftning af varmevekslere

Diverse vedligeholdelse

Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Maling af huse

Administrationsomkostninger

Revision og regnskabsmæssige assistance

Anden regnskabsmæssig assistance

Kontorartikler, porto og gebyrer

Telefongodtgørelse

Bestyrelseshonorar

Øvrige foreningsomkostninger

Møder og generalforsamling

Repræsentation

Sommerfest

Grundejerforening

Ændring af vedtægter

Juridisk Bistand, salg af bolig

ABF nyt

Køb af it-udstyr

Omkostninger i alt
Resultat før finansielle poster
Finansielle indtægter

Renteindtægter

Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter og bidrag

Finansielle poster i alt
Årets resultat
Resultatdisponering

Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen

Anvendt fra hensættelse til vedligeholdelse

Overført resultat:

Overført restandel af årets resultat

Overført resultat i alt
Disponeret i alt

	Ikke revideret budget 2018	Realiseret 2017
Indtægter		
<i>Boligafgift</i>		
Boligafgift	619.704	619.704
Andre indtægter	0	1.500
Indtægter i alt	619.704	621.204
Omkostninger		
Renholdelse, planter m.v.	-4.000	-2.899
<i>Ejendomsomkostninger</i>		
Ejendomsskat	-83.000	-81.591
Forsikring	-30.000	-25.455
Udskiftning af varmevekslere	-40.000	0
Diverse vedligeholdelse	-110.000	-15.169
<i>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</i>		
Maling af huse	-350.000	0
<i>Administrationsomkostninger</i>		
Revision og regnskabsmæssige assistance	-12.200	-11.875
Anden regnskabsmæssig assistance	0	-2.813
Kontorartikler, porto og gebyrer	-5.000	-5.769
Telefongodtgørelse	0	-3.600
Bestyrelseshonorar	-9.000	-5.299
<i>Øvrige foreningsomkostninger</i>		
Møder og generalforsamling	-5.000	-3.555
Repræsentation	-500	-475
Sommerfest	-7.000	-7.800
Grundejerforening	-6.600	-6.600
Ændring af vedtægter	0	-6.000
Juridisk Bistand, salg af bolig	0	-6.688
ABF nyt	0	-1.144
Køb af it-udstyr	0	-4.905
Omkostninger i alt	-662.300	-191.637
Resultat før finansielle poster	-42.596	429.567
<i>Finansielle indtægter</i>		
Renteindtægter	500	942
<i>Finansielle omkostninger</i>		
Prioritetsrenter og bidrag	-146.768	-144.667
Finansielle poster i alt	-146.268	-143.725
Årets resultat	-188.864	285.842
Resultatdisponering		
Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen	327.000	120.000
Anvendt fra hensættelse til vedligeholdelse	-500.000	-15.169
	-173.000	104.831
Overført resultat:		
Overført restandel af årets resultat	-15.864	181.011
Overført resultat i alt	-15.864	181.011
Disponeret i alt	-188.864	285.842