

Andelsboligforeningen Halgreen

Årsrapport for 2016/17

9. 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	18-23
ØVRIGE NOTER	24-30
LIKVIDITETSOVERSIGT	31
BUDGET FOR ÅRET 2017/18	32-33

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Halgreen

Halgreensgade 1-13, Halgreensgade 2-4, Holmbladsgade 27 og 31

2300 København S

Matrikelnummer: Sundbyøster, København 16 AV, 3514, 16 G, 188 og 189

CVR-nr. 31 53 69 44

BESTYRELSE

Nicolas Lauridsen (formand)

Trine Pelsen

Nicoline Hjort

Mikey Ketel Jensen

Anders Hjort Hansen

ADMINISTRATOR

Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartselskab

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

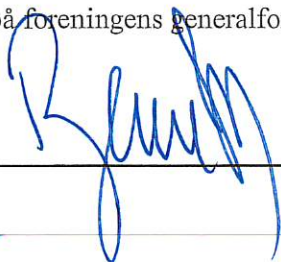
Telefon 38 87 99 11

Telefax 38 87 61 04

E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 29/11 2017

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

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

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. juli 2016 - 30. juni 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.

København S, den 13. november 2017

Administrator:

Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartselskab

Bestyrelse:

Nicolas Lauridsen
(formand)

Trine Pelsen

Nicoline Hjort

Anders Hjort Hansen

Mikey Ketel Jensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Halgreen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Halgreen for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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 Halgreen har som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter for regnskabsåret 2016/17 valgt at medtage det af ledelsen pr. 29. november 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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

København, den 13. november 2017

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63


Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Halgreen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelsen nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligloven § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

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 kostpris. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap).

Anvendt regnskabspraksis

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 reservede 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.

Finansielle instrumenter (renteswap)

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Værdien af renteswappen er tilbageført ved beregning af andelsværdi som konsekvens af, at ejendommen ved andelsprisberegningen værdiansættes til anskaffelsesværdi.

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 fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

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

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

De i note 28 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 27. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

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

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2016/17 kr.</u>	<u>Budget 2016/17 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2015/16 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	5.353.146	5.317.000	5.143.710
Lejeindtægter	2	988.513	1.025.000	1.028.665
Arbejdsweekend	9	16.000	17.000	0
Vaskeriregnskab	10	121.638	100.000	92.666
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	3	87.026	87.000	170.216
Andre indtægter	4	45.404	0	43.789
INDTÆGTER I ALT		<u>6.611.727</u>	<u>6.546.000</u>	<u>6.479.046</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	5	552.048	549.000	553.657
Forbrugsafgifter	6	330.717	294.000	283.544
Renholdelse	7	110.855	165.000	157.425
Vedligeholdelse, løbende	8	141.941	200.000	173.223
Administrationsomkostninger	11	229.023	230.000	225.643
Øvrige foreningsomkostninger	12	32.913	35.000	30.611
Indvendig vedligeholdelse for lejere		22.253	23.000	24.127
OMKOSTNINGER I ALT		<u>1.419.750</u>	<u>1.496.000</u>	<u>1.448.230</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>5.191.977</u>	<u>5.050.000</u>	<u>5.030.816</u>
Finansielle omkostninger	13	4.404.662	4.433.000	4.385.600
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>4.404.662</u>	<u>4.433.000</u>	<u>4.385.600</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>787.315</u>	<u>617.000</u>	<u>645.216</u>

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	Realiseret <u>2016/17</u> kr.	Budget <u>2016/17</u> (ej revideret) kr.	Realiseret <u>2015/16</u> kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen		200.000	200.000	200.000
Overført til næste år		<u>587.315</u>	<u>417.000</u>	<u>445.216</u>
DISPONERET I ALT		<u>787.315</u>	<u>617.000</u>	<u>645.216</u>

---o0o---

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

Overført til næste år		587.315	417.000	445.216
Betalte prioritetsafdrag		<u>-293.854</u>	<u>-282.000</u>	<u>-279.256</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		<u>293.461</u>	<u>135.000</u>	<u>165.960</u>

Balance pr. 30. juni 2017**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Sundbyøster, København 16 AV, 3514, 16 G 14		95.567.978	95.567.978
188 og 189			
(Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016			
kr. 97.000.000)			
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		95.567.978	95.567.978
ANLÆGSAKTIVER		95.567.978	95.567.978
Restancer, andelshavere		43.366	31.974
Beboerkonto, lejerfraflytning		7.000	6.625
Varmeregnskab	21	5.045	0
Andre tilgodehavender	15	51.096	23.671
Forudbetalte omkostninger	16	4.278	3.335
TILGODEHAVENDER		110.785	65.605
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	43.008	2.799
OMSÆTNINGSAKTIVER		153.793	68.404
AKTIVER		95.721.771	95.636.382

Balance pr. 30. juni 2017- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		7.009.500	6.915.000
Overført resultat m.v.		-56.386.515	-72.053.524
Egenkapital excl. andre reserver		-49.377.015	-65.138.524
 Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		800.000	600.000
Andre reserver		800.000	600.000
 EGENKAPITAL	18	-48.577.015	-64.538.524
 BankNordik (kassekreditmaks. kr. 7.000.000)		4.801.135	5.271.205
Prioritetsgæld	19	81.490.128	81.783.982
Finansielle instrumenter (renteswap)	20	56.529.637	71.615.322
Forudbetalt leje og deposita		1.149.757	1.107.960
Varmeregnskab	21	0	23.782
Indvendig vedligeholdelse for lejere	22	206.844	221.035
Forudbetalt løbende boligafgift		0	5.377
Varmedeposita		9.129	15.618
Øvrig gæld	23	112.156	130.625
GÆLDSFORPLIGTELSE	24	144.298.786	160.174.906
 PASSIVER		95.721.771	95.636.382

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

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret 2016/17 kr.	Budget 2016/17 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015/16 kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	5.353.146	5.317.000	5.143.710
	5.353.146	5.317.000	5.143.710
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	386.449	433.000	439.826
Lejeindtægter, erhvervslejemål	602.064	592.000	588.839
	988.513	1.025.000	1.028.665
<u>Note 3. Tilskud, privat byfornyelse</u>			
Tilskud i henhold til bestemmelserne om privat byfornyelse nedtrappes over en årrække og bortfalder helt i 3. kvartal år 2017.			
<u>Note 4. Andre indtægter</u>			
Indtægtsført indvendig vedligeholdelse bolig nr. 4	29.463	0	32.499
Påkravsgebyr	277	0	0
Salg af nøgler	14.353	0	11.290
Andre indtægter	1.311	0	0
	45.404	0	43.789
<u>Note 5. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	474.455	485.000	491.896
Forsikringer	77.593	64.000	61.761
	552.048	549.000	553.657

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret 2016/17 kr.	Budget 2016/17 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015/16 kr.
<u>Note 6. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	257.015	220.000	216.626
Renovation	0	2.000	2.150
Elforbrug fællesarealer	60.625	60.000	50.604
Gas	13.077	12.000	14.164
	330.717	294.000	283.544
<u>Note 7. Renholdelse</u>			
Vicevært	100.782	134.000	132.337
Vinduespolering	0	3.000	0
Snerydning	8.190	20.000	9.914
Kørsel affald	1.883	2.000	3.449
Anden renholdelse	0	6.000	11.725
	110.855	165.000	157.425
<u>Note 8. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Varmeanlæg	23.016		8.323
Låseservice	7.545		18.013
Elektriker	34.381		7.195
Maler	0		6.875
Tømrer	2.750		0
Murer	0		36.125
VVS	23.916		26.112
Kloakarbejde	16.875		18.313
Gårdsplads og vej	0		34.328
Andre installationer	13.942		10.519
Dørtelefonanlæg	19.516		7.420
	141.941	200.000	173.223

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret 2016/17 kr.	Budget 2016/17 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015/16 kr.
<u>Note 9. Arbejdsweekend</u>			
Indbetalt af medlemmer	- 16.000	-17.000	0
Nettooverskud	16.000	17.000	0
<u>Note 10. Vaskeri</u>			
Vaskeriindtægt	-132.291	-100.000	-103.335
Afholdte udgifter	10.653	0	10.669
Nettooverskud	121.638	100.000	92.666
<u>Note 11. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar (inkl. nøgletalsskema)	155.159	157.000	154.221
Revision og regnskabsmæssig assistance	34.125	33.000	32.375
Varmeregnskabshonorar	28.745	28.000	27.853
Gebyrer m.v.	10.994	12.000	11.194
	229.023	230.000	225.643
<u>Note 12. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	7.000	7.000	7.000
Vurderingshonorar, overdragelser	0	0	1.750
Kopiering og kontorartikler	2.125	5.000	3.875
Møder og generalforsamling	1.716	5.000	0
Telefon	0	4.000	3.443
ABF kontingent	13.437	14.000	13.307
Ejendommens andel i varmeudgifter	114	0	1.004
Udgiftsført kassebeholdning	2.042	0	0
Andre foreningsudgifter	3.125	0	0
Internet udgifter	3.354	0	232
	32.913	35.000	30.611

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 13. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	256.674	300.000	294.815
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	-17.334	-17.000	-17.879
Betaling vedrørende renteswap	3.656.667	3.600.000	3.562.293
Renter bank	508.538	550.000	546.371
Andre renter	117	0	0
	<u>4.404.662</u>	<u>4.433.000</u>	<u>4.385.600</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<u>Note 14. Ejendommen, matr. nr. Sundbyøster, København 16 AV, 3514, 16 G, 188 og 189</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. juli	95.567.978	95.567.978
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	95.567.978	95.567.978

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 30. juni 2017.

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. juni 2017.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 97.000.000.

Note 15. Andre tilgodehavender

Vaskeriindtægter	28.602	9.654
Andre tilgodehavender	11.368	14.017
Tilgodehavende forsikringserstatning	11.126	0
	<u>51.096</u>	<u>23.671</u>

Note 16. Forudbetalte omkostninger

Forudbetalte omkostninger ABF	3.368	3.335
Forudbetalt YouSee bredbånd	910	0
	<u>4.278</u>	<u>3.335</u>

Note 17. Likvide beholdninger

Nykredit Bank	43.008	757
Kassebeholdning	0	2.042
	<u>43.008</u>	<u>2.799</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 18. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. juli	6.915.000	6.841.500
Tilgang ny andel, bolig nr. 4	<u>94.500</u>	<u>73.500</u>
Saldo pr. 30. juni	<u>7.009.500</u>	<u>6.915.000</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. juli	- 72.053.524 -	51.983.946
Tillægsværdi ny andel, bolig nr. 4 (andelsværdi kr. 88.509 - indskud kr. 94.500)	- 5.991 -	21.033
Årets ændring i markedsværdi renteswap	15.085.685 -	20.493.761
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>587.315</u>	<u>445.216</u>
Saldo pr. 30. juni	<u>- 56.386.515 -</u>	<u>72.053.524</u>
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. juli	600.000	400.000
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Saldo pr. 30. juni	<u>800.000</u>	<u>600.000</u>
Egenkapital i alt	<u>- 48.577.015 -</u>	<u>64.538.524</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2017

	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<u>Note 19. Prioritetsgæld</u>		
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på side 23.		
<u>Note 20. Finansielle instrumenter (renteswap)</u>		
Rentesikring (renteswap), markedsværdi. Aftale om renteombytning til fast rente med rentetrappe. Renten på renteswappen startede med 4,20% p.a. i 2008 og rentesatsen stiger med 0,0925% pr. år i 20 år og slutter med en rente på 6,05% p.a. i 2028 (rentetrappe). Herefter er renten fast på 6,05% p.a. i de næste 10 år til udløb i 2038. Pr 1. juli 2017 er renten $4,20\% + 9 \times 0,0925\% = 5,0325\%$ p.a. sikrer CIBOR 6 M lånet oprindelig		
	56.529.637	71.615.322
	<u>-56.529.637</u>	<u>-71.615.322</u>
<u>Note 21. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	384.048	406.968
Fjernvarmeomkostning	389.093	383.186
Varmeregnskab i alt	<u>5.045</u>	<u>-23.782</u>
<u>Note 22. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u>		
Saldo pr. 1. juli	221.035	229.407
Hensat i året	22.253	24.127
	243.288	253.534
Anvendt	-6.981	0
Indtægtsført	-29.463	-32.499
Saldo pr. 30. juni	<u>206.844</u>	<u>221.035</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2017

	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<u>Note 23. Øvrig gæld</u>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	36.250	36.250
Dong el, maj og juni 2017	10.070	5.266
Hofor gas, april kvartal 2017	3.251	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse 2016/17	7.000	7.000
Certego, nøgler	0	4.042
VVS installationer	0	4.201
KloakKompagniet	0	1.125
Grubbe advokater, advokatanpartsselskab	0	4.033
Hofor, varme juni 2017	55.585	57.580
Ren Ejendomsservice	0	11.128
	<u>112.156</u>	<u>130.625</u>

Note 24. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 81.179.391 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år og med tillæg af markedsværdien af renteswap. Der henvises i øvrigt til note 19 og note 20.

Noter til balance pr. 30. juni 2017

Note 25. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 35.000.000.

Ejerpantebrevet er håndpantet til BankNordik, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

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

Aftale om rentesikring (renteswap): Leverandører af aftalen (Nykredit) kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed. Der er indgået en rammeaftale med Nykredit i tilknytning til rentesikringsaftalen med et rammebeløb på 74.123.000 kr.

Der er tinglyst servitutter på ejendommen om evt. tilbagebetalingskrav efter byfornyelseslovens § 71, stk. 3 af modtaget støtte i forbindelse med offentlige byfornyelser i 2003. Ifølge servitutterne er der modtaget støtte med kr. 32.272.000 (kr. 4.135.000 + 5.284.000 + 4.918.000 + 6.400.000 + 6.712.000 + 4.823.000 = kr. 32.272.000), og efter byfornyelseslovens § 71, stk. 3 kan støtten kræves helt eller delvist tilbagebetalt, hvis ejendommens status ændres indenfor 30 år fra byggeriernes afslutning i 2002. Tilbagebetalingskravet påhviler den, der er ejer af ejendommen, når ejendommens status ændres. Tilbagebetalingskravet kan ikke gøres gældende ved salg af udlejningsboliger, som skifter status til andelsboliger. Byfornyelsesarbejderne er udført før andelsboligforeningens stiftelse.

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 7 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 8 lejligheder og 5 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Noter til balance pr. 30. juni 2017

	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag	Nominal restgæld	Obligations- restgæld	Næste års afdrag	Kursværdi
Nykredit, variabelt obligationslån. Oprindelig kr. 74.123.000. Der betales ikke afdrag på lånet. Lånets restgæld forfalder til fuld betaling i 2038. Lånet er et Cíbor 6 M-lån med variabel rente, hvor der er indgået en 30-årig renteswapafale til udløb 30. juni 2038, jf. note 22.	100	21	185.308	0	74.123.000	74.123.000	0	74.123.000
BRF Kredit, kontantlån med ydelsesstøtte. Oprindelig kr. 735.000. Pålydende rente 5,3012% p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100.	100	16 år 3 mdr	31.095	20.183	532.264	543.671	21.274	543.671
BRF Kredit, kontantlån med ydelsesstøtte. Oprindelig kr. 986.000. Pålydende rente 5,2270% p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100.	100	15 år 9 mdr	40.271	27.972	696.258	707.168	29.463	707.168
BankNordik, banklån. Variabel rente, pålydende rente på statusdagen 4,75% p.a.	100	-	294.301	245.699	6.138.606	6.138.606	260.000	6.138.606
Bankrenter BankNordik			550.975	293.854	81.490.128	81.512.445	310.737	81.512.445
			-294.301					
I alt			256.674	293.854	81.490.128	81.512.445	310.737	81.512.445

Øvrige noter pr. 30. juni 2017

Note 26. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Halgreen 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	<u>Antal</u>	<u>Areal (kvm)</u>
Andelsboliger	76	4.673
Boliglejemål	8	469
Erhvervslejemål	5	418
	<u>89</u>	<u>5.560</u>

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 30. juni:

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	<u>kr./kvm.</u>	<u>kr./kvm.</u>
	<u>total</u>	<u>total</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	17.446	17.446
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	<u>17.188</u>	<u>17.188</u>

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	<u>kr./kvm.</u>	<u>kr./kvm.</u>
	<u>andele</u>	<u>andele</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	20.758	21.041
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	<u>20.451</u>	<u>20.731</u>

Foreslået andelsværdi	1.531	1.405
Reserver uden for andelsværdi	171	130
Andel i foreningens nettogæld m.v.	<u>18.749</u>	<u>19.196</u>
	<u>20.451</u>	<u>20.731</u>
Andel i foreningens renteswap	<u>12.097</u>	<u>15.535</u>
	<u>32.548</u>	<u>36.266</u>

Øvrige noter pr. 30. juni 2017

	2016/17	2015/16
	kr./kvm.	kr./kvm.
2. Den løbende drift:		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	1.146	1.116
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	824	827
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	1.440	1.409
	2016/17 i pct.	2015/16 i pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	2	3
Øvrige omkostninger	23	24
Finansielle poster netto	70	69
Afdrag	5	4
Udgifter m.v.	100	100
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	81	79

Note 27. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra a (ejendommen indregnet til anskaffelsessum), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 30. juni 2017	-48.577.015
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver	-800.000
Tilbageførsel af den negative markedsværdi af renteswappen	56.529.637
	7.152.622
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	1,0204
	7.009.500
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29. november 2016)	0,9366

Øvrige noter pr. 30. juni 2017

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Bolig nr.</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>
9,11,13,15,17,18,				
20,22,24 og 52	69.000	690.000	70.409	704.090
26	70.500	70.500	71.939	71.939
27,65, 67 og 69	72.000	288.000	73.470	293.880
19, 23 og 25	73.500	220.500	75.001	225.003
10,12,14,16,34,38				
40,44,47,49,51,53				
55 og 57	75.000	1.050.000	76.531	1.071.434
43,46,82 og 84	76.500	306.000	78.062	312.248
66, 68 og 70	91.500	274.500	93.368	280.104
2,4,6,48,50 og 54	94.500	567.000	96.430	578.580
1,3,5,33,37,39 og 58	96.000	672.000	97.960	685.720
83	99.000	99.000	101.021	101.021
60,61 og 62	102.000	306.000	104.083	312.249
64	105.000	105.000	107.144	107.144
79	109.500	109.500	111.736	111.736
41,42 og 45	111.000	333.000	113.266	339.798
77	112.500	112.500	114.797	114.797
71,73 og 75	115.500	346.500	117.858	353.574
28,29,30,31 og 32	117.000	585.000	119.389	596.945
59,74 og 76	124.500	373.500	127.042	381.126
63	127.500	127.500	130.103	130.103
80	175.500	175.500	179.083	179.083
78	198.000	198.000	202.043	202.043
Afrunding				5
		<u>7.009.500</u>		<u>7.152.622</u>

Øvrige noter pr. 30. juni 2017

Note 28. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Feltnr.	Boligtype	Antal 30. juni 2017 stk.	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	76	4673
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	8	469
B4	Erhvervslejemål	5	418
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0
B6	I alt	89	5560

	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
D2	Ejendommens opførelsesår

	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		

		Anvendte værdier 30. juni 2017 kr	Ejendoms-værdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Forklaring på udregning Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	95.567.978	17.188

		Andre reserver 30. juni 2017	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Forklaring på udregning Generalforsamlings bestemte reserver	800.000	144

		(F3*100/F2)	
F4	Reserver i % af ejendomsværdi		1%

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ? <i>* Iflg. tinglyst servitut kan tilskuddet kræves helt eller delvist tilbagebetalt.</i>	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**

		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			kr. pr. m²
H1	Boligafgift	462.594	* 12 /	4.673	1.188
H2	Erhvervslejeindtægter	51.562	* 12 /	4.673	132
H3	Boligindtægter	32.038	* 12 /	4.673	82

Forklaring på udregning:**Årets resultat**

		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2014/15	2015/16	2016/17
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	145	138	168

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. m²
K1	Andelsværdi	1.531
K2	Gæld - omsætningsaktiver	30.846
K3	Teknisk andelsværdi	32.377

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	10	31	26
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	10	31	26

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

P1	Friværdi	-51%
----	----------	------

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	56	60	63

Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2017**30/6 2017****kr.****Disponible beløb:**

Restancer, andelshavere	43.300	
Beboerkonto, lejerfraflytning	7.000	
Varmeregnskab	5.000	
Kassekredit maksimum	7.000.000	
Andre tilgodehavender	51.100	
Forudbetalte omkostninger	4.300	
Likvide beholdninger	<u>43.000</u>	7.153.700

Diverse gældsposter:

BankNordik (kassekreditmaks. kr. 7.000.000)	4.801.100	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	206.800	
Varmedeposita	9.100	
Øvrig gæld	112.200	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>800.000</u>	5.929.200

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2017**1.224.500**

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2016 800.700

Formue tilgang i årets løb:

Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	293.500	
Forøgelse af forudbetalt leje og deposita	41.800	
Tilgang nye andele (inkl. andelsindskud)	<u>88.500</u>	423.800

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2017**1.224.500**

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 30. juni 2017 er indeholdt kassekreditens maksimum kr. 7.000.000.

Lån i BankNordik kr. 6.138.606 er ikke medtaget ved opgørelsen af likviditetsoverskuddet.

Budget for året 2017/18 med sammenligningstal

	Budget 2017/18 (ej revideret)	Realiseret 2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligaft - medlemmer (3% stigning pr. 1/7 2017)	5.551.000	5.353.146	5.317.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	384.000	386.449	433.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	619.000	602.064	592.000
Arbejdsweekend	17.000	16.000	17.000
Vaskeriregnskab	120.000	121.638	100.000
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	11.000	87.026	87.000
Indtægtsført indvendig vedligeholdelse bolig nr. 4	0	29.463	0
Påkravsgebyr	0	277	0
Salg af nøgler	0	14.353	0
Andre indtægter	0	1.311	0
	6.702.000	6.611.727	6.546.000
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	465.000	474.455	485.000
Forsikringer	80.000	77.593	64.000
Vandafgift	250.000	257.015	220.000
Renovation	2.000	0	2.000
Elforbrug fællesarealer	63.000	60.625	60.000
Gas	14.000	13.077	12.000
Vicevært	0	100.782	134.000
Vinduespolering	0	0	3.000
Snerydning	20.000	8.190	20.000
Kørsel affald	3.000	1.883	2.000
Anden renholdelse	6.000	0	6.000
Vedligeholdelse, løbende	500.000	141.941	200.000
Administrationshonorar (inkl. nøgletalsskema)	157.000	155.159	157.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	34.000	34.125	33.000
Varmeregnskabshonorar	30.000	28.745	28.000
Gebyrer m.v.	12.000	10.994	12.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	7.000	7.000	7.000
Kopiering og kontorartikler	4.000	2.125	5.000
Møder og generalforsamling	5.000	1.716	5.000
Telefon	0	0	4.000
ABF kontingent	14.000	13.437	14.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	114	0
Udgiftsført kassebeholdning	0	2.042	0
Andre foreningsudgifter	0	3.125	0
Internet udgifter	5.000	3.354	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	21.000	22.253	23.000
OMKOSTNINGER I ALT	1.692.000	1.419.750	1.496.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	5.010.000	5.191.977	5.050.000

Budget for året 2017/18 med sammenligningstal

	Budget 2017/18 (ej revideret)	Realiseret 2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)
<u>Finansielle poster:</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	-500.000	-256.674	-300.000
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	17.000	17.334	17.000
Betaling vedrørende renteswap	-3.600.000	-3.656.667	-3.600.000
Renter bank	-200.000	-508.538	-550.000
Andre renter	0	-117	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	4.283.000	4.404.662	4.433.000
 ÅRETS RESULTAT	 727.000	 787.315	 617.000
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen	200.000	200.000	200.000
Overført til næste år	527.000	587.315	417.000
DISPONERET I ALT	727.000	787.315	617.000
 Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	527.000	587.315	417.000
Betalte prioritetsafdrag	-311.000	-293.854	-282.000
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	216.000	293.461	135.000

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**Likviditetsoversigt for året 2017/18**

Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2017	1.224.500
Årets budgetterede resultat 2017/18 efter prioritetsafdrag og hensættelser	216.000
Likviditetsoverskud pr. 30. juni 2018	1.440.500

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 30. juni 2018 er indeholdt kassekreditens maksimum kr. 7.000.000. Lån i BankNordik kr. 5.879.000 er ikke medtaget i opgørelsen af likviditetsoverskuddet.

Foranstående budget for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 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.