

KOPI

Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby

Poppelvænget 84-114, 5700 Svendborg

CVR-nr. 32 40 83 54

Årsrapport 2015

(28. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 9. marts 2016

Dirigent:

.....



Building a better
working world

Indhold

Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om andelsboligforeningen	5
Beretning 2015	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Forslag til værdiansættelse	17
Urevideret budget for 2016	19

KOPI

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Andelsboligforeningen Fægebakken - Vindeby.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og stk. 8 og andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 5. februar 2016
Bestyrelse:

Asra Breiner Hammer
formand

Ole Mortensen

Kjeld Burgby

Hanne Kristiansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2, og § 6, stk. 8, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2, og § 6, stk. 8, samt andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2, og § 6, stk. 8, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med andelsboligforeningens vedtægter som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2015 medtaget det af generalforsamlingens godkendte resultatbudget for 2015. Resultatbudgettet har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og stk. 8 og andelsboligforeningens vedtægter gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 5. februar 2016

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Carsten Møller
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om andelsboligforeningen

Navn	Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby
Adresse, postnr. by	Poppelvænget 84-114, 5700 Svendborg
CVR-nr.	32 40 83 54
Matr.nr.	Vindeby By, Bregninge 1 fl m.fl.
Stiftelsesår (D1)	1987
Ejendommenes opførelsesår (D2)	1987
Hjemstedskommune	Svendborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.faergebakken-vindeby.dk
Bestyrelse	Asra Breiner Hammer, formand Ole Mortensen Kjeld Burgby Hanne Kristiansen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Mølmarksvej 198, 5700 Svendborg

KOP

Ledelsesberetning

Beretning 2015

Aktivitet

Udlejning af andelsboliger.

Væsentlige begivenheder i regnskabsåret

I regnskabsåret fastholdt foreningen den gode økonomi, som har præget foreningen gennem en række år. Regnskabsåret 2015 afsluttedes med et overskud på 90.446 kr. Samlet har foreningen en særdeles sund økonomi.

Foreningens eneste lån er et 2 % fastforrentet realkreditlån med en restgæld på 3.358.867 kr. Foreningen har etableret en supplerende konto i Nordea, således at indeståender ikke overstiger 750.000 kr., som er grænsen for hvad der er dækket ved bankkrak.

Planlægning af almindelige udvendige istandsættelser (døre, vinduer, murværk m.m.) blev udført i foråret 2015 sammen med håndværkere. Arbejdet er forløbet særdeles tilfredsstillende og håndværkerne var færdige i oktober. Herudover er der i 2015 blevet udført sprøjtning af ukrudt, rensning af tagrender og omfugning af 2 vestvendte gavle.

Der er konstateret skade på kloakrør i nr. 86, arbejdet påbegyndes i 2016, og derfor ikke med i 2015-regnskabet.

Vedligeholdelse af udendørsarealer (hække, buske, træer, stier m.m.) er som tidligere år blevet gennemført ved to hoveddage af andelshavere, hvor foreningen bestiller container til rådighed for alle andelshavere. De samtidige fællesspisninger har været en stor succes.

Foreningen har aftalt snerydning på alle stier i foreningens område. Snerydning på P-pladser og andre fællesarealer forestås fortsat af grundejerforeningen.

Prisen pr. andel er i øjeblikket 830.205 kr., hvilket svarer til den udregnede andelsværdi ud fra regnskabsåret 2014. På ordinær generalforsamling i marts 2016 justeres andelsværdien i overensstemmelse med 2015 regnskab og forventninger til andelsmarkedet.

Foreningen har etableret en hjemmeside, <http://www.faergebakken-vindeby.dk/>, hvorfra interesserede kan downloade regnskaber, energiattester m.m.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet væsentlige begivenheder af betydning for vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

KOPI

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	Budget 2015 (ej revideret)	2014
	Indtægter			
	Boligafgifter	643.200	672.000	672.000
	Indtægter i alt	643.200	672.000	672.000
	Omkostninger			
2	Ejendomsskat og forsikring	-83.476	-89.000	-80.768
3	Forbrugsafgifter	-36.257	-36.500	-33.813
4	Renholdelse	-27.401	-35.000	-24.434
5	Vedligeholdelse, løbende	-11.002	-40.000	-46.472
6	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-197.912	-229.000	-182.310
7	Administrationsomkostninger	-31.369	-30.000	-29.734
8	Øvrige foreningsomkostninger	-21.335	-22.500	-20.766
	Omkostninger i alt	-408.752	-482.000	-418.297
	Resultat før finansielle poster	234.448	190.000	253.703
9	Finansielle indtægter	167	0	398
10	Finansielle omkostninger	-144.169	-143.000	-145.573
	Finansielle poster, netto	-144.002	-143.000	-145.175
	Årets resultat	90.446	47.000	108.528
	Forslag til resultatdisponering			
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendomme	40.000	40.000	40.000
	Kurstab og låneomkostninger	-8.020	-6.000	-5.832
	Betalte prioritetsafdrag	80.511	73.000	70.397
	Overført restandel af årets resultat	-22.045	-60.000	3.963
	Overført resultat i alt	50.446	7.000	68.528
	Disponeret i alt	90.446	47.000	108.528

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Andelsboliger		
	Anskaffelsessum ejendomme	11.520.000	11.520.000
	Udbedringsudgifter i 1995	16.982	16.982
	(ejendomsværdi 2014; 15.900.000 kr.)		
	Gasfyr	308.070	342.300
	Afskrivning	-34.230	-34.230
	Vinduer og døre	15.218	30.436
	Afskrivning	-15.218	-15.218
	Anlægsaktiver i alt	11.810.822	11.860.270
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgode husleje 2015	0	3.500
	Periodeafgrænsningsposter	2.280	2.256
		2.280	5.756
11	Likvide beholdninger i alt	1.123.629	997.915
	Omsætningsaktiver i alt	1.125.909	1.003.671
	AKTIVER I ALT	12.936.731	12.863.941

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Andelsindskud	2.304.000	2.304.000
12	Overført resultat	7.146.580	7.096.134
	Egenkapital før andre reserver	9.450.580	9.400.134
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Hensat til vedligeholdelse 1. januar	302.000	262.000
	Hensat i året	40.000	40.000
	Andre reserver i alt	342.000	302.000
	Egenkapital og andre reserver i alt	9.792.580	9.702.134
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
13	Prioritetsgæld	3.045.751	3.075.307
	Kortfristede gældsforpligtelser		
13	Kortfristet del af langfristet gæld	77.000	67.000
	Afsat revisor	20.500	19.500
	Anden gæld	900	0
		98.400	86.500
	Gældsforpligtelser i alt	3.144.151	3.161.807
	PASSIVER I ALT	12.936.731	12.863.941

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 14 Eventualforpligtelser
- 15 Nøgletal

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og stk. 8 samt foreningens vedtægter.

Herudover har andelsboligforeningen valgt at følge reglerne for klasse B-virksomheder om ledelsesbetretningen, jf. årsregnskabslovens § 77.

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.

Det i årsregnskabet medtagne budget for 2015 er ikke revideret. Budgettet svarer til det budget, som blev vedtaget på generalforsamlingen 13. marts 2015.

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. 1539 af 16. december 2015 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2.

Endvidere er formålet at afgive oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningslovens) § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

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 budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at det kun er driftsindtægter og -udgifter, der vedrører regnskabsåret, der er medtaget i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt afskrivning af låneomkostninger.

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 ejendomme.

Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat" 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, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris. Der foretages ikke afskrivninger på bygninger. Større istandsættelser aktiveres og der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid efter følgende principper:

Gasfyr	15 år
Vinduer og døre	4 år

Tilgodehavender

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

Forudbetalte omkostninger og periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger og periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden er 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 nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 15 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere andelsboligforeningens økonomiske situation samt sammenligne andelsboligforeningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 17-18. Andelsværdien opgøres i henhold til vedtægternes § 14 og andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, hvormed andelsværdien opgøres på baggrund af ejendommens kostpris.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der i henhold til "Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger" skal indeholdes i noterne til årsregnskabet, er indarbejdet i årsregnskabets øvrige noter. Med henblik på at sammenhæng til oplysningskravene i bekendtgørelsen er nøgleoplysningerne angivet med referencer i bekendtgørelsens bilag 1, hvor referencerne er angivet i parentes.

kr.	2015	Budget 2015 (ej revideret)	2014
2 Ejendomsskat og forsikring			
Ejendomsskat	59.834	58.000	56.265
Forsikringer	23.642	31.000	24.503
	<u>83.476</u>	<u>89.000</u>	<u>80.768</u>
3 Forbrugsafgifter			
Renovation	32.144	32.000	30.008
El	4.113	4.500	3.805
	<u>36.257</u>	<u>36.500</u>	<u>33.813</u>
4 Renholdelse			
Havedag inkl. containerleje	10.415	10.000	8.441
Snerydning	4.956	25.000	6.538
Drift plæneklipper	826	0	1.526
Sprøjtning	6.031	0	7.929
Rensning af tagrender	3.713	0	0
P-skilt m.v.	1.460	0	0
	<u>27.401</u>	<u>35.000</u>	<u>24.434</u>
5 Vedligeholdelse, løbende			
Gaseftersyn	0	25.000	24.274
Diverse vedligeholdelse	11.002	15.000	14.261
Nyanskaffelser	0	0	7.937
	<u>11.002</u>	<u>40.000</u>	<u>46.472</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

kr.	2015	Budget 2015 (ej revideret)	2014
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Murer	93.750	140.000	47.500
Tømrer	46.306		53.369
Maler	8.408		0
Lægning af fliser og rækværk	0		31.993
VVS	0		40.000
	<u>148.464</u>	<u>180.000</u>	<u>132.862</u>
Afskrivning gasfyr	34.230	34.000	34.230
Afskrivning vinduer og døre	15.218	15.000	15.218
	<u>49.448</u>	<u>49.000</u>	<u>49.448</u>
	<u>197.912</u>	<u>229.000</u>	<u>182.310</u>
7 Administrationsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.500	21.000	19.500
Revision og regnskabsmæssig assistance, vedr. tidligere år	-250	0	1.250
Arbejdsskadeforsikring	2.321	4.000	3.826
Administration	5.298	5.000	5.158
Regulering tidligere års husleje	3.500	0	0
	<u>31.369</u>	<u>30.000</u>	<u>29.734</u>
8 Øvrige foreningsomkostninger			
Møder og generalforsamling	2.320	3.000	1.782
Kontingent Grundejerforening og ABF	19.015	19.500	18.984
	<u>21.335</u>	<u>22.500</u>	<u>20.766</u>
9 Finansielle indtægter			
Pengeinstitutter	167	0	398
10 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	136.149	137.000	139.741
Kurstab og låneomkostninger	8.020	6.000	5.832
	<u>144.169</u>	<u>143.000</u>	<u>145.573</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

kr.		2015	2014
11	Likvide midler		
	Sydbank, konto nr. 6840 0150253	685.582	560.035
	Sydbank, konto nr. 6840 1108920	107.359	107.359
	Nordea, konto nr. 2680 0715783169	330.688	330.521
	Likvide beholdninger i alt	<u>1.123.629</u>	<u>997.915</u>
12	Overført resultat		
	Saldo 1. januar	7.096.134	7.027.606
	Betalte prioritetsafdrag	80.511	70.397
	Amortisering af kurstab	-8.020	-5.832
	Overført restandel af årets resultat	-22.045	3.963
		<u>7.146.580</u>	<u>7.096.134</u>
13	Prioritetsgæld		
kr.		Restgæld 31/12 2015 Nominelt	Restgæld 31/12 2015 Kursværdi
		Renter	Regnskabs- mæssig værdi
	Nykredit, obligationslån 3,5 %	70.831	0
	Nykredit, obligationslån 2 %, Rest 29,5 år	65.318	3.358.867
	Kurstab og låneomkostninger	0	-236.116
		<u>136.149</u>	<u>3.084.414</u>
		<u>3.358.867</u>	<u>3.122.751</u>
		<u>3.122.751</u>	<u>3.084.414</u>

Ved omprioritering i 2015 er kurstab og låneomkostninger på tidligere lån tillagt det nye kurstab og låneomkostninger, idet det nye lån er optaget i samme kreditforening og har samme løbetid som det tidligere lån.

14 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Ingen.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er stillet pant for en gæld med en hovedstol på 3.419 t.kr. i ejendommen. Andelshaverne hæfter pro rata for eventuelt mellemværende i pengeinstitut.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Aftale om rentesikring (renteswap)

Ikke aktuelt.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

14 Eventualforpligtelser (fortsat)

Ejendomsavancebeskatning

Ikke aktuelt.

15 Nøgletal

Nøgletallene er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Fægebakken-Vindeby 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 BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal m ²
Andelsboliger (B1) (B6)	16	1.530

Ejendommen indeholder ingen Erhvervsandele (B2), Boliglejemål (B3), Erhvervslejemål (B4) eller øvrige lejemål (B5).

Beregneede nøgletal for foreningen

	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	10.392	10.392
Valuarvurdering	-	-
Anskaffelsessum (kostpris)	7.529	7.529
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.319	
Foreslået andelsværdi	8.875	
Reserver uden for andelsværdi	222	
		Kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter (H1)		420

Andelsboligkvadratmeter anvendes som fordelingstal til opgørelse af boligafgiften (C2). Da andelsboligkvadratmeter er en gængs fordelingsnøgle beskrives denne ikke yderligere (C3).

Ingen enkelte andelshavere hæfter for mere end det, der er betalt for andelen (E1). Da der ingen hæftelse er, beskrives denne ikke yderligere (E2).

Foreningen har modtaget offentligt tilskud, som skal betales ved foreningens opløsning (G1). Beløbet udgør 7.134.761 kr., jf. Statens Administrationsbrev af 26. februar 2014.

Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) (G2).

Der er ikke tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på ejendommen (G3).

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

15 Nøgletal (fortsat)

Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)

	%
Vedligeholdelsesomkostninger	33
Øvrige omkostninger	31
Finansielle poster, netto	23
Afdrag	13
	<u>100</u>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	<u>100</u>

Vedligeholdelse pr. andelsboligkvadratmeter

	Realiseret 2015	Budget 2015	Realiseret 2014	Realiseret 2013
Reparation og vedligeholdelse (M1)	13	29	47	12
Istandsættelse (M2)	124	146	103	106
Vedligeholdelse i alt (M3)	<u>137</u>	<u>175</u>	<u>150</u>	<u>118</u>
Andre reserver (hensat) (F3)	<u>224</u>		<u>197</u>	<u>171</u>
Årets resultat (J)	<u>-14</u>	<u>-39</u>	<u>3</u>	<u>21</u>
Årets afdrag pr. andelsbolig m ² ®	<u>53</u>		<u>46</u>	<u>44</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Forslag til værdiansættelse

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af følgende tre metoder:

Metode 1 – "Anskaffelsespris"

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld.

Metode 2 – "Mæglervurdering"

Ejendommen måles til "handelsværdi", som er opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar) og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsgælden. Idet der ikke inden for de seneste 18 måneder er foretaget en vurdering af ejendommen af en ejendomsmægler (valuar) kan denne metode ikke anvendes af foreningen.

Metode 3 – "Ejendomsvurdering"

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Foreningen kan frit vælge mellem disse tre metoder.

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

kr.	Metode 1	Metode 2	Metode 3
Egenkapital ifølge balancen	9.450.580		9.450.580
Offentlig kontantværdi			15.900.000
Anskaffelsessum			-11.520.000
Udbedring 1995	-16.982		-16.982
Gasfyr	-273.840		-273.840
Kurstab og låneomkostninger	-236.116		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi			3.122.751
Prioritetsgæld, kursværdi			-3.084.414
Andelenes kursværdi	<u>8.923.642</u>		<u>13.578.095</u>
Indskud (16 andele á 144.000 kr.)	<u>2.304.000</u>		<u>2.304.000</u>
Beregnet andelskurs	<u>387,31</u>		<u>589,33</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. andel (bolig) 31. december 2015	<u>557.728</u>		<u>848.631</u>
Bestyrelsen anser imidlertid denne pris for urealistisk henset til den udvikling, der pt. sker på andelsboligmarkedet. Bestyrelsen foreslår herefter prisen pr. andel pr. 31. december 2015 til			848.631
Regnskabsmæssig værdi pr. andel (bolig) 31. december 2014	<u>556.455</u>		<u>830.205</u>

, fortsættes

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Forslag til værdiansættelse

kr.	Metode 1	Metode 2	Metode 3
Andelsværdi pr. andelsboligkvadratmeter (K1)	5.832		8.875
Gæld fratrukket omsætningsaktiver pr. andelsboligkvadratmeter (K2)	1.319		1.319
Teknisk værdi pr. andelsboligkvadratmeter (K3)	7.151		10.194

Herudover kan der ske særskilt betaling for nyere forbedringer, løsøre og inventar, jf. gældende regler.

Notat vedr. andelsboligforeningens øvrige økonomiske forhold

kr.	2015	2014
Andelsboligforeningen har pr. 20. juli 2004 etableret en kassekredit på 150.000 kr. i Sydbank til brug ved større istandsættelser. Rådighedsbeløb pr. 31. december	685.582	560.035
Andelsboligforeningens forsikring indeholder en bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring med en dækning på	100.000	100.000

Urevideret budget for 2016

kr.	Budget 2016 (ej revideret)	Realiseret 2015
Indtægter		
Boligafgifter	614.400	643.200
	<u>614.400</u>	<u>643.200</u>
Omkostninger		
<i>Ejendomsskat og forsikring:</i>		
Ejendomsskat	-62.000	-59.834
Forsikring	-29.000	-23.642
<i>Forbrugsafgifter:</i>		
Renovation	-33.000	-32.144
El	-4.500	-4.113
<i>Renholdelse:</i>		
Havedag inkl. containerleje	-12.000	-10.415
Snerydning	-25.000	-4.956
Drift plæneklipper	0	-826
Sprøjtning	0	-6.031
Rensning af tagrender	0	-3.713
P-skilt m.v.	0	-1.460
<i>Vedligeholdelse, løbende:</i>		
Gaseftersyn	-35.000	0
Diverse vedligeholdelse	-10.000	-11.002
Nyanskaffelser	0	0
<i>Vedligeholdelse, genopretning og renovering:</i>		
Murer	-140.000	-93.750
Tømrer	0	-46.306
Maler	0	-8.408
VVS	-40.000	0
Afskrivning gasfyr	-34.000	-34.230
Afskrivning vinduer og døre	0	-15.218
<i>Administrationsomkostninger:</i>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	0	-20.500
Revision og regnskabsmæssig assistance, vedr. tidligere år	-21.000	250
Arbejdsskadesforsikring	-4.000	-2.321
Administration	-6.000	-5.298
Regulering tidligere års husleje	0	-3.500
<i>Øvrige foreningsomkostninger:</i>		
Møder og generalforsamling	-3.000	-2.320
Kontingent Grundejerforening og ABF	-19.500	-19.015
	<u>-478.000</u>	<u>-408.752</u>
Resultat før finansielle poster	136.400	234.448
<i>Finansielle indtægter:</i>		
Pengeinstitutter	0	167
<i>Finansielle udgifter:</i>		
Prioritetsrenter og bidrag	-90.000	-136.149
Kurstab og låneomkostninger	-9.000	-8.020
Finansielle poster, netto	<u>-99.000</u>	<u>-144.002</u>
Årets resultat	<u>37.400</u>	<u>90.446</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	40.000
Kurstab og låneomkostninger	-9.000	-8.020
Betalte prioritetsafdrag	85.000	80.511
Restandel af årets resultat	-38.600	-22.045
Overført resultat i alt	<u>37.400</u>	<u>50.446</u>
Disponeret i alt	<u>37.400</u>	<u>90.446</u>