

Andelsboligforeningen Søbo

Thorsager 26

2640 Hedehusene

CVR-nummer 15904372

Årsrapport 2016

1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 23. marts 2017


Pia ØSTERBY
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	19

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Søbo
Thorsager 26
2640 Hedehusene

CVR-nummer: 15904372
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016
Stiftelsesdato: 1. august 1991
Matrikelnummer: 17Y Reerslev By, Reerslev

Formål

At eje og administrere Andelsboligforeningen Søbo

Bestyrelse

Johnny Berggren, formand
Jens Thorlak
Lotte Willumsen

Pengeinstitut

Danske Bank
Holmens Kanal 2 - 12
1092 København K

Revision

Dansk Revision Frederikssund
Registreret Revisionspartnerselskab
Havnegade 2 - 4
3600 Frederikssund

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Søbo.

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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 14. marts 2017

Bestyrelsen


Johnny Berggren
Formand


Jens Thorlak


Lotte Willumsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Søbo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søbo for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, 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 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 selskabet 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, 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 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 brugerne 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 virksomheden 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.

Andelsboligforeningen Søbo

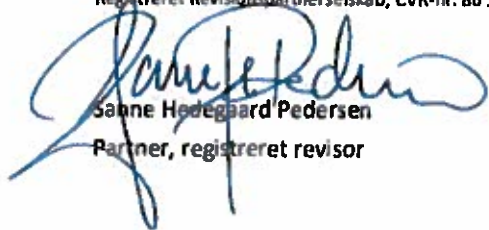
Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Frederikssund den 14. marts 2017

Dansk Revision Frederikssund

Registreret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 86 14 10 19



Sanne Hedegaard Pedersen
Partner, registreret revisor

Andelsboligforeningen Søbo

Note	Resultatopgørelse for 2016	Realiseret 2016 DKK	Budget 2016 DKK (ej revideret)	Realiseret 2015 DKK
1	Boligafgift	823.597	844.817	822.204
	Øvrige indtægter	0	0	1.175
	Indtægter	823.597	844.817	823.379
2	Ejendomsskat og forsikringer	98.505	97.000	94.632
3	Forbrugsafgifter	25.307	47.000	23.571
4	Vedligeholdelse, løbende	24.196	21.500	18.285
5	Vedligeholdelse	231.542	0	336.291
6	Administrationsomkostninger	19.237	23.000	20.155
7	Øvrige foreningsomkostninger	3.124	0	3.100
	Omkostninger i alt	401.911	188.500	496.034
	Resultat før finansielle poster	421.686	656.317	327.345
8	Finansielle indtægter	52	0	82
9	Finansielle omkostninger	254.751	256.105	253.403
	Finansielle poster, netto	254.699	256.105	253.321
	Årets resultat	166.987	400.212	74.024
	Forslag til resultatdisponering:			
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	-133.542	100.000	-236.291
	Betalte prioritetsafdrag	300.212	300.212	298.623
	Overført restandel af årets resultat	317	0	11.692
	Disponeret i alt	166.987	400.212	74.024

Andelsboligforeningen Søbo

Note	Balance pr. 31. december 2016	2016 DKK	2015 DKK
10	Ejendommen, matr. nr. 17Y Reerslev By, Reerslev	10.814.965	10.814.965
	Materielle anlægsaktiver	10.814.965	10.814.965
	Anlægsaktiver	10.814.965	10.814.965
11	Andre tilgodehavender	6.983	6.950
	Tilgodehavender	6.983	6.950
12	Likvide beholdninger	382.884	524.825
	Omsætningsaktiver	389.867	531.775
	Aktiver	11.204.832	11.346.740

Andelsboligforeningen Søbo

Note	Balance pr. 31. december 2016	2016 DKK	2015 DKK
13	Andelsindskud	2.162.993	2.162.993
14	Overført resultat m.v.	3.040.082	2.771.977
	Egenkapital før andre reserver	5.203.075	4.934.970
15	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	258.092	391.633
	Andre reserver	258.092	391.633
	Egenkapital	5.461.167	5.326.603
16	Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	5.734.165	6.001.957
17	Anden gæld	9.500	18.180
	Gældsforpligtelser	5.743.665	6.020.137
	Passiver i alt	11.204.832	11.346.740
18	Eventualposter og forpligtelser mv.		
19	Nøgleoplysninger		
20	Beregning af andelsværdi		

Andelsboligforeningen Søbo

Note	Noter til resultatopgørelse for 2016	Realiseret	Budget	Realiseret
		2016	2016	2015
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
1	Øvrige Indtægter			
	Gebyr vedrørende salg lejligheder	0	0	1.175
	I alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.175</u>
2	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	81.583	80.000	78.255
	Forsikringer	16.922	17.000	16.377
	I alt	<u>98.505</u>	<u>97.000</u>	<u>94.632</u>
3	Forbrugsafgifter			
	Renovation	19.872	40.000	18.292
	Elforbrug fælles arealer	5.435	7.000	5.279
	I alt	<u>25.307</u>	<u>47.000</u>	<u>23.571</u>
4	Vedligeholdelse, løbende			
	Vedligeholdelse, gaver m.m.	16.384	15.000	16.378
	Fællesudgifter, møder, havedage, sommerfest m.m.	7.812	6.500	1.907
	I alt	<u>24.196</u>	<u>21.500</u>	<u>18.285</u>
5	Vedligeholdelse			
	Vedligeholdelse, anvendt henlæggelseskonto	231.542	0	336.291
	I alt	<u>231.542</u>	<u>0</u>	<u>336.291</u>
6	Administrationsomkostninger			
	Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	15.000	15.000
	Gebyrer m.v.	3.112	6.000	2.525
	Kontorartikler og porto	1.125	2.000	2.630
	I alt	<u>19.237</u>	<u>23.000</u>	<u>20.155</u>
7	Øvrige foreningsomkostninger			
	ABF kontingent	3.124	0	3.100
	I alt	<u>3.124</u>	<u>0</u>	<u>3.100</u>
8	Finansielle Indtægter			
	Renteindtægter bank	52	0	82
	I alt	<u>52</u>	<u>0</u>	<u>82</u>
9	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	254.751	256.105	253.403
	I alt	<u>254.751</u>	<u>256.105</u>	<u>253.403</u>

Andelsboligforeningen Søbo

Note	Noter til balance pr. 31. december 2016	2016 DKK	2015 DKK
10	Ejendommen, matr. nr. 17Y Reerslev By, Reerslev		
	Kostpris pr. 1. januar	10.814.965	10.814.965
	Kostpris pr. 31. december	10.814.965	10.814.965
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	10.814.965	10.814.965
	Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014	14.400.000	14.400.000
11	Andre tilgodehavender		
	Øvrige tilgodehavender	5.570	5.570
	Periodeafgrænsningsposter	1.413	1.380
	I alt	6.983	6.950
12	Likvide beholdninger		
	Danske Bank 477-60-75264	305.959	375.341
	Danske Bank 552-00-03764	71.692	145.393
	Danske Bank 116-21-481	5.061	4.026
	Kassebeholdning	172	65
	I alt	382.884	524.825
13	Andelsindskud		
	Saldo pr. 1. januar	2.162.993	2.162.993
	I alt	2.162.993	2.162.993
14	Overført resultat m.v.		
	Saldo pr. 1. januar	2.771.974	2.504.795
	Betalte prioritetsafdrag	300.212	298.623
	Indeksregulering af indeksslån	-32.421	-43.133
	Rest af årets resultat	317	11.692
	I alt	3.040.082	2.771.977
15	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
	Saldo pr. 1. januar	391.634	627.924
	Overført	-133.542	-236.291
	I alt	258.092	391.633
16	Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter		
	BRF Kredit, indeksslån. Effektiv rentesats 2,5 % p.a.	5.734.165	6.001.957
	I alt	5.734.165	6.001.957
	Kursværdi af prioritetsgæld	8.921.413	9.144.456
	Restløbetid	20,5 år	21,5 år

Andelsboligforeningen Søbo

Note	Noter til balance pr. 31. december 2016	2016 DKK	2015 DKK
17	Anden gæld		
	Kreditorer	0	8.680
	Revision og regnskabsmæssig assistance	9.500	9.500
	I alt	9.500	18.180

Noter

Note 1B Eventualposter og forpligtigelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitut med en hovedstol på DKK 8.651.900, er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør DKK 10.814.965.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtigelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Tilbagebetalingsforpligtelse

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan DKK 721.457, jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Forsikringsforhold

Foreningen har tegnet bygningsforsikring med udvidet vandskade på hele ejendommen. Igennem ABF er der tegnet for bestyrelsesansvar for bestyrelsen jf. vedtægternes § 30. Forsikringssummen udgør DKK 1.500.000 pr. skade.

Noter

Note 19 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Søbo 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 nøgleoplysninger følger her:

		31.12.2016		31.12.2015	31.12.2014
		Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1	Andelsboliger	12	1.133	1.133	1.133
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6	I alt	12	1.133	1.133	1.133

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige Indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		
C3	Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her	ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1991
D2	Ejendommens opførelsesår	1991

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

Noter

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar vurde- ring	Offentlig vur- dering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.16 DKK	Ejendomsværdi(F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F2 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	14.400.000	12.710

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.16. DKK	Andre reserver(F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	258.092	228

Forklaring på udregning	Andre reserver(F3) divideret med ejendomsværdi(F2) ganget med 100 %
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	2 %

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

Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen(B1)			DKK pr m ²
H1 Boligafgift	68633	x 12	/ 1133	727
H2 Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 1133	0
H3 Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 1133	0

Noter

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2014	2015	2016
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
J1 Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	382	65	147

	DKK pr. m ²	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	4.943	Andelsværdi på balancedagen (note 21) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2 Gæld- og omsætningsaktiver	4.725	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3 Teknisk andelsværdi	9.668	K1+K2

Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og re- novering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året(B6)		
	2014	2015	2016
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	0	16	21
M2 Vedligeholdelse, genopretning og re- novering	0	297	204
M3 Vedligeholdelse i alt	0	313	225

Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	47%

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2014	2015	2016
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	262	264	265

Noter

Note 20 Beregning af Andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlige vurdering), samt vedtægternes § 13:

Beregning med udgangspunkt i offentlig vurdering

Opgjort på baggrund af den offentlige vurdering	DKK	
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		5.203.075
Ejendommens offentlige vurdering	14.400.000	
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-10.814.965	3.585.035
	<hr/>	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	5.734.165	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-8.921.413	-3.187.248
	<hr/>	<hr/>
		5.600.862
		<hr/>
Værdi af indskudt andelskrone		2,59
		<hr/>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtages på sidste års generalforsamling)		2,48
		<hr/>
De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:		
Type 87 m2, andelsbevis	170.222	440.875
Type 88 m2, andelsbevis	172.179	445.944
Type 89 m2, andelsbevis	174.135	451.010
Type 103 m2, andelsbevis	202.505	524.488

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Søbo er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til anskaffelsesværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

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

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld måles til nominal værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 19 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015¹ fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

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

¹ Udstedt i medfør af § 6 stk. 2, og 4, i lov om andelsboligforeninger og andre boligforeninger.