

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Frederikssundsvej 180 A-D

c/o Boelskifte administration A/S, Solbjergvej 3, 2000 Frederiksberg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Andelsboligforeningen Frederikssundsvej 180 A-D.

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

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 8. marts 2018

Administrator

Boelskifte Advokater
Advokataktieselskab

Bestyrelse

Dennis Morre
Formand

Jonatan Asbjørn Allin

Susanne Juul Carlsen

Asret Rusit

Michael Larsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den .

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Frederikssundsvej 180 A-D

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Frederikssundsvej 180 A-D for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Frederikssundsvej 180 A-D har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 medtaget resultatbudgettet for 1. januar - 31. december 2017. Resultatbudgettet har, som det 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, samt 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 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 eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af 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, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

København, den 8. marts 2018

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Per Lundahl
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 27832

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Frederikssundsvej 180 A-D
c/o Boelskifte administration A/S
Solbjergvej 3
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 80 89 01 17
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Ejendommen

Matrikelnr: 34, Brønshøj

Bestyrelse

Dennis Morre
Jonatan Asbjørn Allin
Susanne Juul Carlsen
Asret Rusit
Michael Larsen

Administrator

Boelskifte Advokater Advokataktieselskab

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Bankforbindelse

Nordea

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Frederikssundsvej 180 A-D er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Anvendt regnskabspraksis

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 andelsboligforeningens 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 indeksslån m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom, idet den løbende vedligeholdelse skønnes at ejendommen ikke undergår nogen værdiforringelse og herudover afskrives der ikke på grunden.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.	5 år
Fjernvarmeanlæg	25 år
Vaskemaskine	10 år
Varmtvandsbeholder	25 år
Radiator m. m.	25 år

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte poster)

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Anvendt regnskabspraksis

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 afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

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. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningen har til hensigt, 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

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 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 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven, samt vedtægternes § 14.

Anvendt regnskabspraksis

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>Budget 2017</u> (ej revideret)	<u>2016</u>
1 Boligafgift	1.394.589	1.353.751	1.348.797
2 Vaskeriindtægter	16.480	15.000	13.740
3 Øvrige indtægter	0	0	1.032
Indtægter i alt	1.411.069	1.368.751	1.363.569
6 Ejendomsskat og forsikringer	-144.864	-141.497	-143.560
Forbrugsafgifter	-112.729	-115.000	-115.544
5 Renholdelse	-222.086	-238.503	-234.598
4 Vedligeholdelse	-249.015	-300.000	-368.077
7 Administrationsomkostninger	-154.371	-168.650	-156.176
8 Afskrivninger	-65.574	-65.568	-67.434
Omkostninger i alt	-948.639	-1.029.218	-1.085.389
Resultat før finansielle poster	462.430	339.533	278.180
9 Finansielle omkostninger	-393.620	-264.531	-233.366
Resultat før skat	68.810	75.002	44.814
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	68.810	75.002	44.814
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	-38.808	9.912
Overført til "Andre reserver"	0	-38.808	9.912
Betalte prioritetsafdrag	179.207	179.378	102.335
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	-65.574	-65.568	-67.434
Overført restandel af årets resultat	-44.823	0	0
Overført til "Overført resultat"	68.810	113.810	34.901
I alt	68.810	75.002	44.813

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
10	Ejendom	4.649.265	4.649.265
10	Installationer	369.245	429.356
10	Radiatorer m.m.	0	5.463
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.018.510</u>	<u>5.084.084</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.018.510</u>	<u>5.084.084</u>
Omsætningsaktiver			
	Restancer andelshavere	4.925	2.564
11	Forudbetalte omkostninger	<u>50.499</u>	<u>47.496</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>55.424</u>	<u>50.060</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.876.884</u>	<u>942.761</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.932.308</u>	<u>992.821</u>
	Aktiver i alt	<u>6.950.818</u>	<u>6.076.905</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital			
12	Andelsindskud	86.160	86.160
	Egenkapital for generalforsamlingsbestemte reserver	86.160	86.160
16	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	203.063	203.063
13	Andre reserver	983.314	914.503
	Egenkapital i alt	1.272.537	1.203.726
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	4.856.080	4.725.602
	Deposita	10.000	10.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.866.080	4.735.602
	Varmeregnskab	19.810	16.062
15	Anden gæld	792.391	121.515
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	812.201	137.577
	Gældsforpligtelser i alt	5.678.281	4.873.179
	Passiver i alt	6.950.818	6.076.905
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18	Eventualforpligtelser		
19	Nøgleoplysninger		
20	Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Boligafgift		
Boligafgift	1.180.824	1.139.530
Boligafgift erhverv	84.952	82.079
Erhvervslejemål	128.813	127.188
	<u>1.394.589</u>	<u>1.348.797</u>
2. Vaskeriindtægter		
Vaskeriindtægter	21.565	22.807
Vedligeholdelse	-5.085	-9.067
	<u>16.480</u>	<u>13.740</u>
3. Øvrige indtægter		
Nøgledeposita	0	1.032
	<u>0</u>	<u>1.032</u>
4. Vedligeholdelse		
Varmeanlæg	106.429	44.631
Maler	1.250	23.750
Elektriker	26.671	26.444
Glarmester	2.550	0
Tømrer	2.283	28.864
VVS	4.631	17.805
Arbejdsdag	4.027	10.856
Låseservice	0	3.051
Småanskaffelser	3.381	3.938
Gård & vejvedligeholdelse	3.325	123.375
Rep/tilsyn elevatorer	14.958	2.248
Havevedligeholdelse	12.677	3.450
Rep. af varmemålere	0	9.855
Ingeniør/arkitekt tilsyn	25.625	8.000
Tagreparation	4.589	0
Brønd, kloak og faldstamme	36.619	61.810
	<u>249.015</u>	<u>368.077</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
5. Renholdelse		
Viceværtsservice	153.208	160.953
Renovation m.m.	68.878	73.645
	<u>222.086</u>	<u>234.598</u>
6. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	100.475	102.449
Forsikringer	44.389	41.111
	<u>144.864</u>	<u>143.560</u>
7. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	70.500	70.000
Udarbejdelse og revision af årsrapport	19.000	19.000
Advokathonorar	0	2.700
Gebyrer m.v.	2.637	2.684
Kontorartikler	130	1.721
Kontingenter	6.545	6.477
Internet og foreningsudgifter	228	213
Telefontilskud	16.033	15.809
Bestyrelsesmøder og andre møder	9.161	12.557
Småanskaffelser, havemøbler, værktøj m.m.	6.595	1.870
Bidrag til arrangementer	4.211	4.510
Målerpasning - vand/varme	12.368	12.012
Arbejdsdag - mad og drikke	4.063	3.313
Nøgletalsoplysninger	2.900	2.952
Transport	0	358
	<u>154.371</u>	<u>156.176</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>		
8. Afskrivninger				
Afskrivninger, fjernvarme	60.111	60.112		
Afskrivninger, Varmtvandsbeholder	0	1.866		
Afskrivninger, radiatorer m.m.	5.463	5.456		
	<u>65.574</u>	<u>67.434</u>		
9. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	193.788	233.366		
Omprioriteringsudgifter	199.832	0		
	<u>393.620</u>	<u>233.366</u>		
10. Materielle anlægsaktiver				
	<u>Ejendom</u>	<u>Installationer</u>	<u>Varmtvands- beholder</u>	<u>Radiatorer m.m.</u>
Kostpris 1. januar 2017	<u>4.649.265</u>	<u>1.502.768</u>	<u>46.458</u>	<u>136.614</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>4.649.265</u>	<u>1.502.768</u>	<u>46.458</u>	<u>136.614</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	0	1.073.412	46.458	131.151
Årets af- og nedskrivninger	0	60.111	0	5.463
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>0</u>	<u>1.133.523</u>	<u>46.458</u>	<u>136.614</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>4.649.265</u>	<u>369.245</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>26.500.000</u>			

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
11. Forudbetalte omkostninger		
Forudbetalte omkostninger	52.169	47.496
Mellemregning, administrator	-1.670	0
	<u>50.499</u>	<u>47.496</u>
12. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2017	86.160	86.160
	<u>86.160</u>	<u>86.160</u>
13. Andre reserver		
Reserveret 1. januar 2017	914.504	879.598
Afskrivninger	-65.574	-67.434
Betalt prioritetsafdrag	179.207	102.339
Årets overførsel	-44.823	0
	<u>983.314</u>	<u>914.503</u>

Noter**14. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter**

	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Kursværdi
BRF Kredit 1,6634%, kontantlån	20	179.207	194.084	4.856.080	4.929.942
		179.207	194.084	4.856.080	4.929.942

Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån

_____ 0

BRF Kredit, 1,6634%, kontantlån

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en årlig ydelse, baseret på en fast rente på 1,6634%. Lånet løber frem til år 2037, hvor lånet er tilbagebetalt. Lånets restgæld efter 5 år er kr. 3.741.932,81.

Noter**15. Anden gæld**

Revisor	19.000	19.000
Skyldige omkostninger	58.981	102.515
Indflyttersamlekonto	18	0
Fraflyttersamlekonto	714.392	0
	<u>792.391</u>	<u>121.515</u>

16. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen

Reserveret 1. januar 2017	203.063	193.151
Årets regulering	0	9.912
	<u>203.063</u>	<u>203.063</u>

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.856 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2017 udgør 5.019 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 500 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger og som beror hos foreningens administrator.

18. Eventualforpligtelser**Andelhavernes hæftelsesforhold**

Ifølge vedtægterne §5, stk. 1 og stk. 2 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtigelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Administrator har oplyst, at kreditinstituttet ikke har taget sådanne forbehold.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen har til hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem, og derved ikke vil afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Noter

19. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Frederikssundsvej 180 A-D 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:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2015	31/12 2016	31/12 2017	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.668	1.668	32	1.668
B2	Erhvervsandele	120	120	1	120
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	182	182	2	182
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	1.970	1.970	35	1.970

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	X			

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	01.05.1977
D2	Ejendommens opførelsesår	1939

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	26.500.000	13.452

Noter

19. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Andre reserver (F3)		
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.186.377	602		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %			4
Felt nr.	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:	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12			
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	105.481	* 12 /	1.788	
H2	Erhvervslejeindtægter	10.734	* 12 /	1.788	
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.788	
	Forklaring på udregning:	Årets resultat			
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.		År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	69	25	38	
	Forklaring på udregning af K1:	Andelsværdi pr. balancedagen			
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
	Forklaring på udregning af K2:	(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen			
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.				kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi			12.685	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			2.095	
K3	Teknisk andelsværdi			14.780	

Noter

19. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
		År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	94	187	126
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	94	187	126

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	75

Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	55	57	100

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	14.821	13.452
Anskaffelsessum (kostpris)	2.600	2.360
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.095	1.902
Foreslået andelsværdi	12.685	11.513
Reserver uden for andelsværdi	664	602
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		708
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	10.734 *12/1.788	72

Noter**19. Nøgleoplysninger (fortsat)**

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	16
Øvrige omkostninger	46
Finansielle poster, netto	26
Afdrag	12
	<u>100</u>
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 <u>99</u>

20. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering):

Andelsboligforeningens egenkapital for generalforsamlingsbestemte reserver	86.160
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.856.080
Prioritetsgæld, kursværdi	-4.929.942
	<u>12.298</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016	26.500.000
Ejendommens bogførte værdi	-5.018.510
Øvrige reserver	1.186.377
	<u>22.680.165</u>
 Fordelingstal er indskudt andelskrone.	 <u>86.160</u>
 Værdi pr. fordelingstal	 <u>263,23</u>
 Bestyrelsens oplæg til generalforsamlings vedtagelse for andelsværdi	 <u>233,00</u>
 Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 02.05.2017)	 <u>230,00</u>