

GLB REVISION

Andelsboligforeningen Brydesgård

Årsrapport for 2016

56. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-5
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	6-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-16
NOTER TIL BALANCE	17-22
ØVRIGE NOTER	23-30
LIKVIDITETSOVERSIGT	31
BUDGET FOR ÅRET 2017	32-34

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Brydesgård
Lysefjordsgade 5-11, Brydes Allé 11-15 og Mjøsensgade 8-14
2300 København S
Matrikelnummer: 1842 og 1843 Sundbyvester, København
CVR-nr. 10 50 78 12

BESTYRELSE

Hildur Bengtsson (formand)
Alex Breum
Anders Fugl
Jimmi Pedersen
Christina Nielsen

ADMINISTRATOR

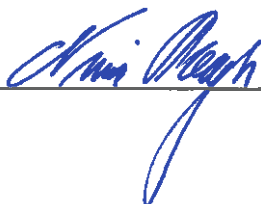
Ejendomsadministrationen Andelsbo
Dronning Olgas Vej 37 A
2000 Frederiksberg
Telefon 38 16 11 25
Telefax 38 16 11 50
E-mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk

REVISION

GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 2/3 2017

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016 for Andelsboligforeningen Brydesgård.

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. januar - 31. december 2016.

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, den 14. februar 2017

Administrator:

Ejendomsadministrationen Andelsbo

Bestyrelse:

Hildur Bengtsson
(formand)

Alex Breum

Anders Fugl

Jimmi Pedersen

Christina Nielsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Brydesgård

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Brydesgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, likviditetsoversigt og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 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 resultatet af foreningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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 Brydesgård har som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter for regnskabsåret 2016 valgt at medtage det af ledelsen pr. 25. februar 2016 godkendte resultatbudget for 2016. 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, andelsboligforeningslovens § 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

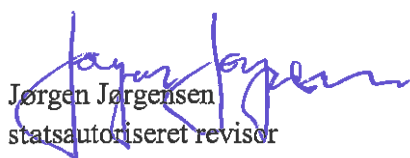
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 14. februar 2017

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63


Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Brydesgård er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelsen nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

Indtægter bortset fra boligafgift 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 består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Dagsværdien af foreningens ejendom vurderes at kunne fastsættes til senest kendte vurdering fra statsautoriseret ejendomsmægler og valuar (kontantværdi) med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 24 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.

Nøgleoplysninger

De i note 26 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 25. 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

	Note	Realiseret 2016 kr.	Budget 2016 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015 kr.
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	3.024.531	3.011.000	3.010.123
Vaskeriregnskab	8	0	5.000	3.368
Antenneregnskab	11	258	0	0
Andre indtægter	2	4.534	0	1.650
INDTÆGTER I ALT		3.029.323	3.016.000	3.015.141
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	453.057	428.800	408.732
Forbrugsafgifter	4	489.106	501.600	496.725
Renholdelse	5	350.955	386.700	398.035
Vedligeholdelse, løbende	6	243.218	200.000	225.009
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	2.491.006	0	0
Vaskeriregnskab	8	387	0	0
Administrationsomkostninger	9	293.694	291.000	287.738
Øvrige foreningsomkostninger	10	92.392	91.200	116.877
Antenne	11	0	0	-49
OMKOSTNINGER I ALT		4.413.815	1.899.300	1.933.067
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-1.384.492	1.116.700	1.082.074
Finansielle indtægter	12	0	0	87
Finansielle omkostninger	13	903.181	452.300	456.595
FINANSIELLE POSTER, NETTO		903.181	452.300	456.508
ÅRETS RESULTAT		-2.287.673	664.400	625.566

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	Realiseret 2016 kr.	Budget 2016 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015 kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen		195.792	195.800	195.792
Anvendt til rottesikring (jf. note 6)		-59.938	0	0
Overført til næste år		<u>-2.423.527</u>	<u>468.600</u>	<u>429.774</u>
DISPONERET I ALT		<u>-2.287.673</u>	<u>664.400</u>	<u>625.566</u>

---o0o---

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

Overført til næste år		-2.423.527	468.600	429.774
Betalte prioritetsafdrag		-521.499	-575.000	-558.808
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		<u>2.491.006</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift		-454.020	-106.400	-129.034
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		<u>-2.491.006</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		<u>-2.945.026</u>	<u>-106.400</u>	<u>-129.034</u>

Balance pr. 31. december 2016**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 1842 og 1843 Sundbyvester, København Dagsværdi iht. valuarvurdering af 1. januar 2017 (Valuarvurdering pr. 1. januar 2017 kr. 122.600.000) (Offentlig ejendomsvurdering ved årsvurdering pr. 1. oktober 2015 kr. 91.000.000)	14	122.600.000	111.800.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		122.600.000	111.800.000
ANLÆGSAKTIVER		122.600.000	111.800.000
Beboerkonto, andelssalg		0	875
Varmeregnskab	20	68.161	16.589
Andre tilgodehavender	15	384.389	384.389
Forudbetalte omkostninger	16	157.543	172.953
TILGODEHAVENDER		610.093	574.806
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	4.486.619	1.443.832
OMSÆTNINGSAKTIVER		5.096.712	2.018.638
AKTIVER		127.696.712	113.818.638

Balance pr. 31. december 2016- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		34.421	34.421
Overført resultat m.v.		94.119.678	88.719.678
Egenkapital excl. andre reserver		<u>94.154.099</u>	<u>88.754.099</u>
 Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		13.933.765	11.000.476
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		924.557	788.703
Reserve vedr. arbejdsdage		171.230	155.483
Andre reserver		<u>15.029.552</u>	<u>11.944.662</u>
 EGENKAPITAL			
	18	<u>109.183.651</u>	<u>100.698.761</u>
 Prioritetsgæld			
	19	16.426.214	12.625.649
Deposita			
		428.609	426.774
Forudbetalt løbende boligafgift			
		3.075	0
Beboerkonto, andelssalg			
		1.607.495	2.521
Beboerkonto, fraflyttere			
		6.000	0
Øvrig gæld			
	21	41.668	64.933
GÆLDSFORPLIGTELSER	22	<u>18.513.061</u>	<u>13.119.877</u>
 PASSIVER			
		<u>127.696.712</u>	<u>113.818.638</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 23-24-25-26

Noter til resultatopgørelse for 2016

	Realiseret 2016 kr.	Budget 2016 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015 kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	2.820.591	2.805.600	2.805.583
Indbetalt vedr. særlig istandsættelse	195.840	195.800	195.840
Kælderleje - medlemmer	8.100	9.600	8.700
	<u>3.024.531</u>	<u>3.011.000</u>	<u>3.010.123</u>
<u>Note 2. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	1.106	0	1.650
Flyttegebyrer	500	0	0
Andre indtægter	2.928	0	0
	<u>4.534</u>	<u>0</u>	<u>1.650</u>
<u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	310.649	313.800	294.356
Forsikringer	142.408	115.000	114.376
	<u>453.057</u>	<u>428.800</u>	<u>408.732</u>
<u>Note 4. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	233.441	245.000	227.489
Renovation	216.635	216.600	226.178
Elforbrug fællesarealer	39.030	40.000	43.058
	<u>489.106</u>	<u>501.600</u>	<u>496.725</u>

Noter til resultatopgørelse for 2016

	Realiseret 2016 <u>kr.</u>	Budget 2016 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2015 <u>kr.</u>
<u>Note 5. Renholdelse</u>			
Vicevært	48.722	52.000	120.125
Ejendomsservice	134.068	171.000	113.750
Vinduespolering	17.640	16.000	15.487
Sociale ydelser	88	1.200	898
Snerydning	8.856	8.000	8.125
Kørsel affald	4.675	0	0
Anden renholdelse	3.506	5.000	6.250
Gårdlaug	133.400	133.500	133.400
	<u>350.955</u>	<u>386.700</u>	<u>398.035</u>
<u>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Låseservice	10.236		6.120
Elektriker	36.566		22.988
Maler	269		0
Tømrer	24.975		28.650
VVS	94.282		147.871
Rottesikring (dækket af hensættelse til vedligeholdelse)	59.938		0
Gårdsplads og vej	16.029		15.337
Anden vedligeholdelse	923		4.043
	<u>243.218</u>	<u>200.000</u>	<u>225.009</u>
<u>Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Trapperenovering	2.491.006	0	0
	<u>2.491.006</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Note 8. Vaskeri</u>			
Vaskeriindtægt	-34.340	-40.000	-36.222
Afholdte udgifter	34.727	35.000	32.854
Nettounderskud	<u>387</u>	<u>5.000</u>	<u>3.368</u>

Noter til resultatopgørelse for 2016

	Realiseret 2016 kr.	Budget 2016 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015 kr.
<u>Note 9. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	226.436	225.000	220.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	33.500	33.500	33.500
Netsgebyrer	7.383	7.000	7.356
Varmeregnskabshonorar	23.280	23.000	22.590
Gebyrer m.v.	3.095	2.500	4.292
	<u>293.694</u>	<u>291.000</u>	<u>287.738</u>
<u>Note 10. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelseshonorar	42.500	50.000	50.024
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	7.500	0	0
Valuarvurdering for 2016	21.575	22.200	0
Valuarvurdering for 2015	0	0	22.200
Valuarvurdering for 2014	0	0	31.575
Kontorartikler, porto, kopiering m.v.	13.298	7.500	8.354
Møder og generalforsamling	5.990	4.000	4.148
Telefon	1.049	1.500	0
Tilskud til kurser og fester	0	5.000	0
Kørselsgodtgørelse	480	1.000	576
	<u>92.392</u>	<u>91.200</u>	<u>116.877</u>
<u>Note 11. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	168.468	150.000	157.560
Signallevering, Copy-Dan m.v.	168.210	150.000	157.511
Nettooverskud	<u>258</u>	<u>0</u>	<u>49</u>

Noter til resultatopgørelse for 2016

	Realiseret 2016	Budget 2016 (ej revideret)	Realiseret 2015
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 12. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	0	0	87
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>87</u>
<u>Note 13. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	460.162	452.300	456.553
Omkostninger ved omprioritering	91.047	0	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	350.668	0	0
Renter bank	622	0	0
Andre renter	682	0	42
	<u>903.181</u>	<u>452.300</u>	<u>456.595</u>

Noter til balance pr. 31. december 2016

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<u>Note 14. Ejendommen, matr. nr. 1842 og 1843 Sundbyvester, København</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	111.800.000	91.000.000
Altaner a conto 2015	0	108.134
Altaner a conto 2016	43.184	0
Årets opskrivning	<u>10.756.816</u>	<u>20.691.866</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>122.600.000</u>	<u>111.800.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2016 i henhold til vurdering af 1. januar 2017 af ejendomsmægler og valuar Torben von Linstow og Tyge Hellberg, Danbolig Gentofte.

Den offentlige ejendomsvurdering ved årsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 91.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregning er baseret på afkastprocent på 1,25 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbene afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. Hvis investor i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr.

Følsomhedsanalyse fremgår af note 25.

Note 15. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende vedr. loftudvidelse (indbetales ved salg)	379.368	379.368
Tilgodehavende andelsindskud vedr. loftudvidelse (indbetales ved salg)	524	524
Andre tilgodehavender	<u>4.497</u>	<u>4.497</u>
	<u>384.389</u>	<u>384.389</u>

Noter til balance pr. 31. december 2016

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<u>Note 16. Forudbetalte omkostninger</u>		
Energimærkning (EMO) rest	5.047	10.093
YouSee 1. kv. 2017	32.233	31.039
Forsikringer ekskl. bygningsforsikring	18.174	32.078
Bygningsforsikring	102.089	99.743
	<u>157.543</u>	<u>172.953</u>
 <u>Note 17. Likvide beholdninger</u>		
Nordea Bank A/S, indskudskonto	984.496	788.703
Nordea Bank A/S, foreningskonto	3.492.123	645.129
Kassebeholdning	10.000	10.000
	<u>4.486.619</u>	<u>1.443.832</u>

Noter til balance pr. 31. december 2016

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<u>Note 18. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	34.421	34.421
Saldo pr. 31. december	<u>34.421</u>	<u>34.421</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	88.719.678	78.598.514
Årets op- eller nedskrivning	10.756.816	20.691.866
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	2.933.289	11.000.476
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	- 2.423.527	429.774
Saldo pr. 31. december	<u>94.119.678</u>	<u>88.719.678</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. januar	11.000.476	0
Overført fra overført resultat m.v.	2.933.289	11.000.476
Saldo pr. 31. december	<u>13.933.765</u>	<u>11.000.476</u>
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. januar	788.703	592.900
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	195.792	195.792
Anvendt til rottesikring	-59.938	0
Renter af indestående på indskudskonto	0	11
Saldo pr. 31. december	<u>924.557</u>	<u>788.703</u>
Reserve vedr. arbejdsdage		
Saldo pr. 1. januar	155.483	132.668
Årets indbetalinger	61.200	51.990
Udbetalt vedr. arbejdsdage inkl. fest	-45.453	-29.175
Saldo pr. 31. december	<u>171.230</u>	<u>155.483</u>
Egenkapital i alt	<u>109.183.651</u>	<u>100.698.761</u>

Noter til balance pr. 31. december 2016Note 19. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	1) Realkredit <u>Danmark</u>	2) Realkredit <u>Danmark</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	Indfriet	30	
Renter og bidrag	329.404	130.758	<u>460.162</u>
Betalt afdrag i året	429.713	91.786	<u>521.499</u>
Nominel restgæld	Indfriet	16.426.214	<u>16.426.214</u>
Obligationsrestgæld	Indfriet	16.711.423	<u>16.711.423</u>
Kurs	-	100	
Kursværdi	Indfriet	16.711.423	<u>16.711.423</u>
Næste års afdrag	-	369.239	<u>369.239</u>
---o0o---			
Renter og bidrag i alt			<u>460.162</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld			<u>460.162</u>
Betalt afdrag i alt			<u>521.499</u>
Nominel restgæld i alt			<u>16.426.214</u>
Kursværdi i alt			<u>16.711.423</u>
Næste års afdrag i alt			<u>369.239</u>

Noter til balance pr. 31. december 2016

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<u>1) Realkredit Danmark</u>		
Kontantlån, oprindelig kr. 14.132.000. Obligationsrente 2,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,8684 pct. p.a. Lånet er indfriet den 30. september 2016.		
<u>2) Realkredit Danmark</u>		
Kontantlån, oprindelig kr. 16.518.000. Obligationsrente 2,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,6324 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.		
<u>Note 20. Varmeregnskab</u>		
1/10 2016 - 30/9 2017		
Indbetalt aconto	116.715	117.365
Fjernvarmeomkostning	135.797	133.354
	<u>19.082</u>	<u>15.989</u>
Varmeefterbetaling	<u>49.079</u>	<u>600</u>
Varmeregnskab i alt	<u>68.161</u>	<u>16.589</u>
<u>Note 21. Øvrig gæld</u>		
Ejendomsservice	11.331	12.833
One.Com	0	187
Vurdering	-500	1.000
Valuarvurdering	21.575	22.200
Modtaget forsikringserstatning	6.500	0
Skyldig A-skat m.v.	2.762	28.713
	<u>41.668</u>	<u>64.933</u>

Note 22. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 16.056.975 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommande år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 31. december 2016 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Noter til balance pr. 31. december 2016

Note 23. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.000.000.

Ejerpantebrevet er håndpantset til Nordea Bank A/S, 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.

Foreningen har stillet garanti for 1 lån til delvis finansiering af køb af lejlighed. Garantien er maksimeret til i alt oprindeligt kr. 57.000.

Øvrige noter pr. 31. december 2016

Note 24. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Brydesgård anvendes boligafgiften 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	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	102	7.215
	102	7.215

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2016	2015
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	12.613	12.613
Valuarvurdering pr. kvm.	16.992	15.495

	2016	2015
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	12.613	12.613
Valuarvurdering pr. kvm.	16.992	15.495

Foreslået andelsværdi	13.010	12.249
Reserver uden for andelsværdi	2.083	1.656
Andel i foreningens nettogæld m.v.	1.899	1.560
	16.992	15.465

	2016	2015
	kr./kvm.	kr./kvm.

2. Den løbende drift:

Indtægter pr. kvm:

Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	391	389
---	-----	-----

Øvrige noter pr. 31. december 2016

	<u>2016 i pct.</u>	<u>2015 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	45	7
Øvrige omkostninger	31	61
Finansielle poster netto	15	15
Afdrag	9	17
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>100</u>	<u>100</u>

Note 25. Beregning af andelsværdi

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

Egenkapitalen fordeles ifølge vedtægternes § 10 efter den månedlige boligafgift ekskl. indbetaling til særlig istandsættelse. Andelenes samlede boligafgift ekskl. indbetaling til særlig istandsættelse pr. 31. december 2016 udgør kr. 236.299,95.

Egenkapital pr. 31. december 2016		109.183.651
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-15.029.552</u>
Foreningens egenkapital reduceret med generalforsamlingsbestemte reserver		94.154.099
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	16.426.214	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-16.711.423</u>	<u>-285.209</u>
		<u>93.868.890</u>
Værdi pr. boligafgiftskrone december 2016	<u>93.868.890</u> 236.299,95	397,24
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. februar 2016)		378,00

Øvrige noter pr. 31. december 2016

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Antal andele / boligafgift</u>	<u>Boligafgift</u>	<u>Særlig istandsættelse</u>	<u>i alt</u>	<u>Andelsværdi pr. andel</u>	<u>Andelsværdi i alt</u>
42 * kr. 2.238,06	93.998,52	6.720	87.278,52	825.498,00	34.670.916
18 * kr. 2.334,71	42.024,78	2.880	39.144,78	863.892,00	15.550.056
27 * kr. 2.406,46	64.974,42	4.320	60.654,42	892.394,00	24.094.638
1 * kr. 2.407,92	2.407,92	160	2.247,92	892.974,00	892.974
4 * kr. 2.542,63	10.170,52	640	9.530,52	946.487,00	3.785.948
2 * kr. 3.338,23	6.676,46	320	6.356,46	1.262.535,00	2.525.070
1 * kr. 3.506,64	3.506,64	160	3.346,64	1.329.435,00	1.329.435
2 * kr. 3.613,29	3.613,29	160	3.453,29	1.371.801,00	1.371.801
1 * kr. 3.641,17	3.641,17	160	3.481,17	1.382.876,00	1.382.876
1 * kr. 3.987,96	3.987,96	160	3.827,96	1.520.637,00	1.520.637
2 * kr. 4.307,62	8.615,24	320	8.295,24	1.647.620,00	3.295.240
1 * kr. 4.500,69	4.500,69	160	4.340,69	1.724.316,00	1.724.316
1 * kr. 4.502,34	4.502,34	160	4.342,34	1.724.971,00	1.724.971
<u>Afrunding</u>					<u>12</u>
<u>I alt 102 andele</u>	<u>252.619,95</u>	<u>16.320</u>	<u>236.299,95</u>		<u>93.868.890</u>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom af 1. januar 2017. En valuarvurdering er gældende i maks. 18 måneder.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 397,24 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i valuarvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 1.226.000, kr. 3.678.000, kr. 6.130.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er valuarvurdering på kr. 122.600.000.

Øvrige noter pr. 31. december 2016

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i valuarvurdering</u>	<u>Nye andelsværdier i alt</u>	<u>Værdi pr. boligafgiftskrone</u>	<u>Ændring i andelskrone</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-6.130.000	-5%	87.738.890	371,30	-6,53%
-3.678.000	-3%	90.190.890	381,68	-3,92%
-1.226.000	-1%	92.642.890	392,06	-1,31%
0	0	93.868.890	397,24	0,00%
1.226.000	1%	95.094.890	402,43	+1,31%
3.678.000	3%	97.546.890	412,81	+3,92%
6.130.000	5%	99.998.890	423,19	+6,53%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 13.933.765, reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 924.557 og reserve til arbejdsdage kr. 171.230, i alt kr. 15.029.552.

Øvrige noter pr. 31. december 2016

Note 26. 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 31. december 2016	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	102	7215
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0
B6	I alt	102	7215

	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:	Boligafgift pr. 1. december uden betaling til særlig istandsættelse.		

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1961
D2	Ejendommens opførelsesår	1934

	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	
Forklaring på udregning			Anvendte værdier 31. december 2016 kr	Ejendoms-værdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		122.600.000	16.992
Forklaring på udregning			Andre reserver 31. december 2016	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlings bestemte reserver		15.029.552	2.083
				(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi			12%
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 mv. *12**

		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			kr. pr. m²
H1	Boligafgift	236.300	* 12 /	7.215	393
H2	Erhvervslejeindtægter				
H3	Boligindtægter				

Forklaring på udregning:**Årets resultat**

		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2014	2015	2016
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	100	87	-317

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	13.010
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.860
K3	Teknisk andelsværdi	14.870

Forklaring på udregning:**Vedligeholdelse pr. år****m² ultimo året i alt (B6)**

		2014	2015	2016
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	27	31	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	345
M3	Vedligeholdelse i alt	27	31	379

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

P1	Friværdi	85%
----	----------	-----

Forklaring på udregning:**Årets afdrag****m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)**

		2014	2015	2016
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	75	77	72

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2016

		<u>31/12 2016</u> kr.
Disponible beløb:		
Varmeregnskab	68.200	
Andre tilgodehavender	4.600	
Forudbetalte omkostninger	157.600	
Likvide beholdninger	<u>4.486.600</u>	4.717.000
Diverse gældsposter:		
Forudbetalt løbende boligafgift	3.100	
Beboerkonto, andelssalg	1.607.500	
Beboerkonto, fraflyttere	6.000	
Øvrig gæld	41.700	
Reserveret til vedligeholdelse og arbejdsdage	<u>1.095.800</u>	<u>2.754.100</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2016		<u><u>1.962.900</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2016		627.200
Formue tilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita	1.800	
Optagelse af lån	<u>16.518.000</u>	<u>16.519.800</u>
		17.147.000
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	2.945.000	
Tilgang på ejendommens værdikonto	43.200	
Indfrielse af lån	<u>12.195.900</u>	<u>15.184.100</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2016		<u><u>1.962.900</u></u>

Tilgodehavende vedr. loftudvidelse og andelsindskud i alt kr. 379.892 er ikke indregnet i ovennævnte likviditetsoverskud.

Budget for året 2017 med sammenligningstal

	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016	Budget 2016 (ej revideret)
Indtægter:			
Boligafgift - medlemmer	2.835.600	2.820.591	2.805.600
Indbetalt vedr. særlig istandsættelse	195.800	195.840	195.800
Altanbetaling 10 måneder	274.900	0	0
Kælderleje - medlemmer	8.400	8.100	9.600
Vaskeriregnskab	0	0	5.000
Antenneregnskab	0	258	0
Påkravsgebyr	0	1.106	0
Flyttegebyrer	0	500	0
Andre indtægter	0	2.928	0
	3.314.700	3.029.323	3.016.000
Omkostninger:			
Ejendomsskatter	310.600	310.649	313.800
Forsikringer	120.000	142.408	115.000
Vandafgift	245.000	233.441	245.000
Renovation	192.600	216.635	216.600
Elforbrug fællesarealer	50.000	39.030	40.000
Vicevært	55.700	48.722	52.000
Ejendomsservice	225.000	134.068	171.000
Vinduespolering	16.000	17.640	16.000
Sociale ydelser	1.200	88	1.200
Snerydning	8.000	8.856	8.000
Kørsel affald	4.000	4.675	0
Anden renholdelse	5.000	3.506	5.000
Gårdlaug	133.500	133.400	133.500
Vedligeholdelse, løbende (trapperenovering)	200.000 1.009.000	243.218 2.491.006	200.000 0
Administrationshonorar	231.000	226.436	225.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	33.500	33.500	33.500
Netsgebyrer	7.000	7.383	7.000
Varmeregnskabshonorar	24.000	23.280	23.000
Gebyrer m.v.	2.500	3.095	2.500
Bestyrelseshonorar	50.000	42.500	50.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	0	7.500	0
Valuarvurdering	22.200	21.575	22.200
Kontorartikler, porto, kopiering m.v.	7.500	13.298	7.500
Møder og generalforsamling	4.000	5.990	4.000
Telefon	1.500	1.049	1.500
Tilskud til kurser og fester	0	0	5.000
Kørselsgodtgørelse	1.000	480	1.000
OMKOSTNINGER I ALT	2.959.800	4.413.815	1.899.300
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	354.900	-1.384.492	1.116.700

Budget for året 2017 med sammenligningstal

	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016	Budget 2016 (ej revideret)
<u>Finansielle poster:</u>			
Prioritetsrenter og bidrag (heraf vedr. nyt altanlån kr. 157.800)	-651.500	-460.162	-452.300
Låneomkostninger (dækkes af altanlån)	-120.400	-91.047	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	-350.668	0
Renter bank	0	-622	0
Andre renter	0	-682	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	771.900	903.181	452.300
RESULTAT FØR SKAT	-417.000	-2.287.673	664.400
ÅRETS RESULTAT	-417.000	-2.287.673	664.400
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen	195.800	195.792	195.800
Overført til næste år	-612.800	-2.423.527	468.600
DISPONERET I ALT	-417.000	-2.227.735	664.400
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	-612.800	-2.423.527	468.600
Betalte prioritetsafdrag (heraf vedr. nyt altanlån kr. 114.200)	-471.700	-521.499	-575.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	1.009.000	2.491.006	0
Resultat af ordinær drift	-75.500	-454.020	-106.400
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-1.009.000	-2.491.006	0
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-1.084.500	-2.945.026	-106.400

Budget for året 2017 med sammenligningstal

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2017

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2017	1.962.900
Nyt lån 30-årigt kontantlån (til altanprojekt)	6.128.000
Årets budgetterede resultat 2017 efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>-1.084.500</u>
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2017	<u><u>7.006.400</u></u>

Tilgodehavende vedr. loftudvidelse og andelsindskud i alt kr. 379.892 er ikke indregnet i ovennævnte likviditetsoverskud.

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2017 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.