


Andelsboligforeningen, Søterrasserne I

CVR-nummer: 32632688

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 18 /4 2017



dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	6
----------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Noter	12
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen, Søterrasserne I	19
Andelsværdiberegning	23
Specifikation af prioritetsgæld	25

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen, Søterrasserne I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 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.

Frederiksberg, den 15/3 2017

Administrator



DEAS A/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

Frederiksberg, den 15/3 2017

Bestyrelse



Frank Pedersen
Formand



Lars Christoffersen



Gitte Nielsen



Ole Verner Pedersen



Maria Karmark Øhrgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen, Søterrasserne I.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen, Søterrasserne I for perioden 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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 ved revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse 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 årsregnskabsloven, 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, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

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.

Frederiksberg, den 20/3 2017

Revision København

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR
CVR nr. 34452342


Bo Andersen
Statsautoriseret revisor

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen, Søterrasserne I C/O DEAS A/S Dirch Passer Allé 76 2000 Frederiksberg
	Hjemmeside: www.søterrasserne1.dk E-mail: gyngemosen@gmail.com
	CVR-nr: 32 63 26 88 Hjemsted: Søborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Frank Pedersen, formand Lars Christoffersen Gitte Nielsen Ole Verner Pedersen Maria Karmark Øhrgaard
Administrator	DEAS A/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Revisor	Revision København Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR Nimbusparken 24, 3. sal. 2000 Frederiksberg

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen, Søterrasserne I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Indtægter til ventelistegebyrer og andre indtægter, 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, når den retslige betalingsforpligtelse opstår.

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, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendommen, idet ejendommens værdi skønnes opretholdt ved almindelig vedligeholdelse.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Prioritetsgæld

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 nominelle værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

De i noterne 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 informere om forenings økonomi.

Andelsværdi

Beregningen af andelskronen foretages i overensstemmelse med §5, stk. 2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016 kr. Budget Ej revideret	2016 kr. -	2015 kr. -	2017 kr. Budget Ej revideret
1 Boligafgift	3.891.000	3.891.281	3.777.943	3.948.792
2 Øvrige indtægter	1.000	15.140	250.250	11.208
Indtægter i alt	3.892.000	3.906.421	4.028.193	3.960.000
3 Ejendomsskat og forsikringer	-294.000	-292.597	-287.150	-285.000
4 Forbrugsafgifter	-90.000	-89.353	-80.302	-88.000
5 Renholdelse	-112.000	-118.674	-123.498	-120.000
6 Vedligeholdelse, løbende	-108.000	-74.091	-155.589	-128.000
7 Energiforbrug	-84.000	-61.874	-79.215	-66.000
8 Administrationsomkostninger	-106.000	-103.695	-115.178	-108.000
9 Øvrige foreningsomkostninger	-152.000	-148.750	-144.569	-153.000
Omkostninger i alt	-946.000	-889.034	-985.501	-948.000
Resultat før finansielle poster	2.946.000	3.017.387	3.042.692	3.012.000
10 Finansielle indtægter	0	0	2.185	0
11 Finansieringsomkostninger	-1.896.000	-1.894.894	-2.430.321	-1.860.000
Finansiering i alt	-1.896.000	-1.894.894	-2.428.136	-1.860.000
Årets resultat	1.050.000	1.122.493	614.556	1.152.000
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte prioritetsafdrag	1.044.000	1.045.559	1.123.072	1.068.000
Overført restandel af årets resultat	6.000	76.934	-508.516	84.000
Resultatdisponering i alt	1.050.000	1.122.493	614.556	1.152.000

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016 AKTIVER

	2016 kr.	2015 kr.
12 Matr. nr. Mørkhøj 1rg	76.864.650	76.864.650
Materielle anlægsaktiver i alt	76.864.650	76.864.650
Anlægsaktiver	76.864.650	76.864.650
Varmeregnskab	0	0
13 Andre tilgodehavender	19.864	44.621
14 Periodeafgrænsningsposter	5.947	7.308
Tilgodehavender i alt	25.811	51.929
15 Likvide beholdninger	1.398.224	1.186.894
Omsætningsaktiver	1.424.035	1.238.823
AKTIVER	78.288.685	78.103.473

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016 PASSIVER	2016	2015
	kr.	kr.
Andelsindskud	16.141.650	16.141.650
Overført resultat m.v.	2.910.280	1.787.787
16 Egenkapital	19.051.930	17.929.437
17 Prioritetsgæld	57.886.751	60.004.928
Langfristede gældsforpligtelser i alt	57.886.751	60.004.928
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.072.618	0
18 Forudbetalinger	25.736	13.280
Vandregnskab	53.040	32.668
19 Øvrig anden gæld	198.610	123.160
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.350.004	169.108
Gældsforpligtelser	59.236.755	60.174.036
PASSIVER	78.288.685	78.103.473
20 Bestyrelsesansvarsforsikring		
21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER	2016	2016	2017	
	kr.	kr.	Budget	Budget
	Ej revideret	-	kr.	Ej revideret
1 Boligafgift				
Boligafgifter, beboelse, stigning 3% fra 1. juli 2016	3.891.000	3.891.281	3.777.943	3.948.792
	3.891.000	3.891.281	3.777.943	3.948.792
2 Øvrige indtægter				
Andre indtægter	1.000	0	250	1.248
Arbejdsdage	0	14.940	0	9.960
Salg af nøgleclips	0	200	0	0
Forlig Atradius 5 års gennemgang	0	0	250.000	0
	1.000	15.140	250.250	11.208
3 Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	248.000	247.294	249.030	242.000
Refusion ejendomsskat	0	0	-1.737	0
Refusion ejendomsskat tidligere år	0	0	-4.437	0
Bygningsforsikringer	46.000	45.303	44.294	43.000
	294.000	292.597	287.150	285.000
4 Forbrugsafgifter				
Renovation	90.000	88.919	79.868	86.000
Rottebekæmpelse	0	434	434	2.000
	90.000	89.353	80.302	88.000

NOTER	2016	2016	2017	
	kr.	kr.		kr.
	Budget	-	2015	Budget
	Ej revideret	-	kr.	Ej revideret

5 Renholdelse

Ejendomsservice og trappevask	100.000	98.475	101.019	104.000
Anden renhold	0	0	376	0
Rengøringsartikler	0	2.104	0	4.000
Vinduespolering	10.000	14.041	0	10.000
Telefon - fast linie, fjernaflæsning	2.000	2.355	2.355	2.000
Materialeudgifter (incl. olie til terrasserne)	0	236	19.748	0
Drift af fællesarealer	0	1.463	0	0
	112.000	118.674	123.498	120.000

6 Vedligeholdelse, løbende

VVS-anlæg	12.000	7.159	33.050	24.000
El-anlæg	24.000	31.818	27.089	30.000
Elevatorservice/ serviceabonnement	24.000	21.747	20.708	26.000
Serviceabonnement - ventilation	6.000	5.908	5.908	6.000
Serviceabonnement - øvrige	0	0	232	0
Primære bygningsdele	0	1.457	0	0
Komplementerende bygningsdele	24.000	3.938	20.550	24.000
Overfladebeklædning	6.000	0	82.228	6.000
Erstatning stormskade	0	0	-37.500	0
Øvrige dele og anlæg	12.000	2.064	3.324	12.000
	108.000	74.091	155.589	128.000

7 Energiforbrug

El	84.000	72.539	79.215	66.000
Årsafregning el	0	-10.665	0	0
	84.000	61.874	79.215	66.000

NOTER	2016	2016	2017	
	kr.	kr.		kr.
	Budget	-	2015	Budget
	Ej revideret	-	kr.	Ej revideret

8 Administrationsomkostninger

Gebyrer	3.000	3.389	3.289	3.000
Porto	4.000	5.487	2.571	6.000
Administrationshonorar	48.000	46.920	46.000	48.000
Revisorhonorar	18.000	17.500	17.100	18.000
Revisorhonorar tidligere år	0	-100	0	0
Advokathonorar	0	0	13.500	0
Valuarvurdering	15.000	12.500	15.000	15.000
Varme og vandretningskabshonorarer	18.000	17.999	17.718	18.000
	106.000	103.695	115.178	108.000

9 Øvrige foreningsomkostninger

Gaver og repræsentation	1.000	0	721	0
Kontor og telefongodtgørelse m.v. bestyrelse	10.000	11.200	7.000	11.000
Bidrag grundejerforening	124.000	122.930	122.930	126.000
Kontingent ABF	8.000	7.620	7.540	9.000
Bestyrelsesudgifter	3.000	1.500	1.263	2.000
Mødeudgifter	6.000	4.668	5.115	5.000
Øvrige foreningsudgifter	0	232	0	0
Diverse udgifter	0	600	0	0
	152.000	148.750	144.569	153.000

10 Finansielle indtægter

Renter, Danske Bank	0	0	904	0
Renter ejendomsskat skat retur vedr. tidligere år	0	0	1.281	0
	0	0	2.185	0

NOTER	2016	2016	2017	
	kr.	kr.		kr.
	Budget	-	2015	Budget
	Ej revideret	-	kr.	Ej revideret

11 Finansieringsomkostninger

Realkredit Danmark Hovedstol 15.181.000	0	0	12.887	0
Realkredit Danmark Hovedstol 15.655.561,94	0	201.785	196.166	0
Realkredit Danmark Hovedstol 45.374.000)	0	1.126.767	1.159.498	0
Renter Realkredit Danmark	1.320.000	0	0	1.308.000
Bidrag Realkredit Danmark	576.000	566.342	579.398	552.000
Låneomkostninger	0	0	68.398	0
Realiseret kurstab	0	0	413.971	0
	1.896.000	1.894.894	2.430.321	1.860.000

	2016	2015
	kr.	kr.
12 Matr. nr. Mørkhøj 1rg		
Kostpris, primo	76.864.650	76.864.650
Kostpris i alt	76.864.650	76.864.650
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	76.864.650	76.864.650

Den seneste offentlige vurdering udgør kr. 70.000.000

13 Andre tilgodehavender

Tilgodehavende boligafgift og udlagt ved handler	664	0
Igangværende salg andele	19.200	4.800
Tilgodehavende ejendomsskat	0	7.454
Tilgodehavende Gladsaxe Fjernvarme årsopgørelse 2015	0	28.492
Forsikringskader	0	3.875
	19.864	44.621

NOTER	2016 kr.	2015 kr.
<hr/>		
14 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte omkostninger	5.947	7.308
	<u>5.947</u>	<u>7.308</u>
15 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	1.612	4.510
Danske Bank 3001 10713692	1.396.612	1.182.384
	<u>1.398.224</u>	<u>1.186.894</u>
16 Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelskapital, primo	16.141.650	16.141.650
	<u>16.141.650</u>	<u>16.141.650</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	1.787.787	1.173.231
Betalte prioritetsafdrag	1.045.559	1.123.072
Årets overførte overskud eller tab	76.934	-508.516
	<u>2.910.280</u>	<u>1.787.787</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>19.051.930</u>	<u>17.929.437</u>
	<u>19.051.930</u>	<u>17.929.437</u>

NOTER	2016 kr.	2015 kr.
17 Prioritetsgæld		
Prioritetsgæld, primo	60.004.928	60.555.000
Indfriet Realkredit Danmark	0	-15.181.000
Nyt lån Realkredit Danmark	0	15.754.000
Årets afdrag	-1.045.559	-1.123.072
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-1.072.618	0
	57.886.751	60.004.928
<p>Heraf forfalder 53.311.417 DKK senere end 5 år efter balancetidspunktet</p> <p>Kontant restgæld pr. 31. december 2016 udgør 60.313.951</p>		
18 Forudbetalinger		
Forudbetalt boligafgift	12.456	0
A conto arbejdsdage	13.280	13.280
	25.736	13.280
19 Øvrig anden gæld		
Vicevært	9.469	9.469
Skovgaard VVS A/S	0	-3.638
Tormax Danmark A/S	2.119	0
Scantron A/S	0	4.404
Otis A/S	5.549	2.897
Tømrer- og Snedkermester v/Bjarne Sandberg	1.819	0
Skyldig Dong	12.080	6.445
Afsat revisorhonorar	17.500	17.100
Skyldig varmeregnskab	29.122	11.484
Skyldig fjernvarme	38.464	0
Afsat vinduespolering	9.400	0
Skyldig TDC	589	0
Afsat 5 års gennemgang	60.000	60.000
Valuar	12.500	15.000
	198.610	123.160

NOTER	2016	2015
	kr.	kr.

20 Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet police hos Nykredit med en maksimal dækning på kr. 1.000.000 pr. forsikringsår, dog maksimalt kr. 300.000 pr. forsikringsbegivenhed.

21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 58.959.369 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 76.864.650 DKK.

NOTER

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		31. december 2016			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31. december 2016			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31. december 2016			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2016 - 31. december 2016			
B					
		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	40	3.554		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	40	3.554		
C					
	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	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår				2005
D2	Ejendommens opførelsesår				2006
E					
		Ja	Nej		
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		97.500.000	27.434
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			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
2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			1.111
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	38	173	316
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			10.786
K2	Gæld - omsætningsaktiver			16.267
K3	Teknisk andelsværdi			27.053

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	21	44	21
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)			
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	21	44	21
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			23
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	87	316	294

Andelsboligforeningen
Søterraserne I

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævende nøgletalsoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

Boligtype	Antal	Areal
Andelsboliger	40	3.554
Boliglejemål	0	0
Erhvervslejemål	0	0
I alt	40	3.554

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. pr. kvm andel	kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	19.696	19.696
Valuarvurdering	27.434	27.434
Anskaffelsessum (kostpris)	21.628	21.628
Gældsforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver	16.267	16.267
Foreslået andelsværdi	10.786	10.786
Reserver uden for andelsværdi	-	-

(Boligafgift, leje, erhverv pr. m2)	kr. / kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	1.111
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	-
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	-

Omkostninger mv. i pct.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	2%
Øvrige omkostninger	21%
Finansielle poster, netto	49%
Afdrag	27%
	100%

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	99,62 %
--	----------------

Andelsboligforeningen

Søterasserne I

Andelsværdiberegning

Ejendommen optaget til valuarvurdering og prioritetsgæld til kursværdi

Egenkapital pr. 31. december 2016		19.051.930
Valuarvurdering pr. 30. januar 2017	97.500.000	
Bogført værdi pr. 31. december 2015	<u>76.864.650</u>	20.635.350
Prioritetsgæld, nom. Værdi	58.959.369	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>60.313.951</u>	<u>-1.354.582</u>
Reguleret egenkapital		<u>38.332.698</u>
Værdi pr. andelskrone	(38.332.698/16.141.650)	<u>2,374769517</u>

ANDELSVÆRDIBEREGNING

Adresse	Indskud	Værdi
Gyngemose Parkvej 19, St. tv	357.000	847.793
Gyngemose Parkvej 19, St. th	301.350	715.637
Gyngemose Parkvej 19, 1. tv	399.000	947.533
Gyngemose Parkvej 19, 1. th	308.700	733.091
Gyngemose Parkvej 19, 2. tv	404.250	960.001
Gyngemose Parkvej 19, 2. th	319.200	758.026
Gyngemose Parkvej 19, 3. tv	407.400	967.481
Gyngemose Parkvej 19, 3. th	329.700	782.962
Gyngemose Parkvej 19, 4. tv	407.400	967.481
Gyngemose Parkvej 19, 4. th	331.800	787.949
Gyngemose Parkvej 19, 5. tv	415.800	987.429
Gyngemose Parkvej 19, 5. th	333.900	792.936
Gyngemose Parkvej 19, 6.	514.500	1.221.819
Gyngemose Parkvej 21, st. tv	392.700	932.572
Gyngemose Parkvej 21, st. th	378.000	897.663
Gyngemose Parkvej 21, 1. tv	390.600	927.585
Gyngemose Parkvej 21, 1. th	399.000	947.533
Gyngemose Parkvej 21, 2. tv	395.850	940.053
Gyngemose Parkvej 21, 2. th	404.250	960.001
Gyngemose Parkvej 21, 3. tv	395.850	940.053
Gyngemose Parkvej 21, 3. th	404.250	960.001
Gyngemose Parkvej 21, 4. tv	399.000	947.533
Gyngemose Parkvej 21, 4. th	407.400	967.481
Gyngemose Parkvej 21, 5. tv	399.000	947.533
Gyngemose Parkvej 21, 5. th	415.800	987.429
Gyngemose Parkvej 21, 6. tv	402.855	956.688
Gyngemose Parkvej 21, 6. th	506.445	1.202.690
Gyngemose Parkvej 23, st. tv	325.500	772.987
Gyngemose Parkvej 23, st. th	499.800	1.186.910
Gyngemose Parkvej 23, 1. tv	336.000	797.923
Gyngemose Parkvej 23, 1. th	499.800	1.186.910
Gyngemose Parkvej 23, 2. tv	341.250	810.390
Gyngemose Parkvej 23, 2. th	499.800	1.186.910
Gyngemose Parkvej 23, 3. tv	344.400	817.871
Gyngemose Parkvej 23, 3. th	504.000	1.196.884
Gyngemose Parkvej 23, 4. tv	350.700	832.832
Gyngemose Parkvej 23, 4. th	508.200	1.206.858
Gyngemose Parkvej 23, 5. tv	352.800	837.819
Gyngemose Parkvej 23, 5. th	512.400	1.216.832
Gyngemose Parkvej 23,6	546.000	1.296.624
	<u>16.141.650</u>	<u>38.332.698</u>

Andelsboligforeningen

Søterasserne I

Specifikation af prioritetsgæld

	Restgæld	Renter	Bidrag	Kursværdi
Realkredit Danmark 2,5632%	43.303.807	1.126.767		43.642.481
(Bidragssats 0,954%)			417.614	
Realkredit Danmark 1,2912%	15.655.562	201.785		16.671.470
(Bidragssats 0,95%)			148.728	
	<hr/>			
	58.959.369	1.328.552	566.342	60.313.951

Lånet på 2,5632% er et fast forrentet kontantlån med afdrag og restløbetid er 28 år. Lånet på 1,2912% er et flexlån og med en restløbetid på 27 år og 3 måneder, de første 10 år af lånets løbetid er renten fast og lånet er afdragsfrit.