

Andelsboligforeningen Aabo

Årsrapport for 2016

87. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-5
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	6-9
RESULTATOPGØRELSE	10-11
AKTIVER	12
PASSIVER	13
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	14-17
NOTER TIL BALANCE	18-22
ØVRIGE NOTER	23-30
LIKVIDITETSOVERSIGT	31
BUDGET FOR ÅRET 2017	32-33

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Aabo
Ndr. Fasanvej 188-190, Hillerødgade 25-29
2200 København N
Matrikelnummer: Frederiksberg, 14hn
CVR-nr. 13 68 49 28

BESTYRELSE

Mette Frederiksen Sarstedt (formand)
Maja Sørensen
Nashaat Nasser
Martin Moll Cronwald Svendsen
Elise Wiil

ADMINISTRATOR

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab
Åbenrå 31
1124 København K
Telefon 33 13 11 35
Telefax 33 93 11 41
E-mail: grubbe@grubbeadvokater.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 / 2017
Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016 for Andelsboligforeningen Aabo.

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 N, den 6. marts 2017

Administrator:

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Bestyrelse:

Mette Frederiksen Sarstedt

(formand)

Maja Sørensen

Nashaat Nasser

Martin Moll Cronwald Svendsen

Elise Wiil

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Aabo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Aabo 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 Aabo har som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter for regnskabsåret 2016 valgt at medtage det af ledelsen pr. 4. marts 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 6. marts 2017

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63

Jørgen Jørgensen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Aabo 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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter bortset fra boligafgift og lejeindtægter, 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 rentekomkostninger 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.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets 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.

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 på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

I 2015 var ejendommen værdiansat til dagsværdi ifølge valuarvurdering. Baseret på offentlig vurdering i 2016 har dette medført en forøgelse af egenkapitalen med kr. 5.700.000.

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

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"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.

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.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, 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

Nøgletal

De i note 26 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.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

De i note 28 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 27. 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	2.547.626	2.291.000	2.291.031
Lejeindtægter	2	51.338	51.000	50.497
Arbejdsweekend	9	0	0	362
Andre indtægter	3	4.071	6.000	12.319
INDTÆGTER I ALT		2.603.035	2.348.000	2.354.209
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	382.118	373.000	362.597
Forbrugsafgifter	5	148.472	148.000	145.153
Renholdelse	6	128.844	158.000	139.573
Vedligeholdelse, løbende	7	114.048	250.000	137.783
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	438.612	9.840.000	172.438
Arbejdsweekend	9	3.501	0	0
Administrationsomkostninger	10	249.052	227.000	241.376
Øvrige foreningsomkostninger	11	70.232	80.000	75.974
Antenne	12	3.311	0	20.135
Internet	13	0	0	0
OMKOSTNINGER I ALT		1.538.190	11.076.000	1.295.029
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.064.845	-8.728.000	1.059.180
Finansielle indtægter	14	0	0	8
Finansielle omkostninger	15	851.147	610.000	638.114
FINANSIELLE POSTER, NETTO		851.147	610.000	638.106
ÅRETS RESULTAT		213.698	-9.338.000	421.074

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	Realiseret 2016 kr.	Budget 2016 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015 kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		213.698	-9.338.000	421.074
DISPONERET I ALT		213.698	-9.338.000	421.074

---o0o---

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

Overført til næste år	213.698	-9.338.000	421.074
Betalte prioritetsafdrag	-451.202	-408.000	-399.919
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	438.612	9.840.000	172.438
Resultat af ordinær drift	201.108	94.000	193.593
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-438.612	-9.840.000	-172.438
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	-237.504	-9.746.000	21.155

Balance pr. 31. december 2016**- A K T I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Ejendommen, matr. nr. Frederiksberg, 14hn	16	83.000.000	77.300.000
Dagsværdi iht. ejendomsvurdering af 1. oktober 2015 (Offentlig ejendomsvurdering ved årsmvurdering pr. 1. oktober 2015 kr. 83.000.000)			
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		83.000.000	77.300.000
ANLÆGSAKTIVER		83.000.000	77.300.000
Restancer, andelshavere		15.833	10.959
Mellemregning andelshavere		6.375	4.468
Mellemregning administrator		2.385	2.055
Varmeregnskab	22	1.070	0
Andre tilgodehavender	17	6.650	7.869
Forudbetalte omkostninger	18	33.455	28.846
TILGODEHAVENDER		65.768	54.197
LIKVIDE BEHOLDNINGER	19	10.018.988	252.599
OMSÆTNINGSAKTIVER		10.084.756	306.796
AKTIVER		93.084.756	77.606.796

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

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		52.965	52.965
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		48.306.713	42.606.713
Overført resultat m.v.		2.345.195	7.392.708
Egenkapital excl. andre reserver		50.704.873	50.052.386
 Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		8.896.714	3.635.503
Andre reserver		8.896.714	3.635.503
 EGENKAPITAL	20	59.601.587	53.687.889
 Prioritetsgæld	21	33.343.879	23.790.081
Forudbetalt leje og deposita		12.962	12.798
Varmeregnskab	22	0	9.408
Forudbetalt løbende boligafgift		4.364	3.570
Beboerkonto, fraflyttere		4.097	524
Øvrig gæld	23	117.867	102.526
GÆLDSFORPLIGTELSE	24	33.483.169	23.918.907
 PASSIVER		93.084.756	77.606.796

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 25-26-27-28

Noter til resultatopgørelse for 2016

	Realiseret 2016 kr.	Budget 2016 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015 kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	2.547.626	2.291.000	2.291.031
	2.547.626	2.291.000	2.291.031
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, erhvervslejemål	51.338	51.000	50.497
	51.338	51.000	50.497
<u>Note 3. Andre indtægter</u>			
Overdragelsesgebyr	3.291	6.000	11.600
Andre indtægter	780	0	719
	4.071	6.000	12.319
<u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	297.079	295.000	287.378
Forsikringer (inkl. modtaget bonus kr. 4.897)	85.039	78.000	75.219
	382.118	373.000	362.597
<u>Note 5. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	124.556	130.000	130.755
Elforbrug fællesarealer	23.916	18.000	14.398
	148.472	148.000	145.153

Noter til resultatopgørelse for 2016

	Realiseret 2016 kr.	Budget 2016 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015 kr.
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Vicevært	54.654	56.000	54.733
Trappevask	64.290	65.000	64.290
Vinduespolering	0	9.000	8.613
Snerydning	8.281	10.000	4.449
Kørsel affald	0	5.000	0
Anden renholdelse	0	5.000	0
Graffiti fjerner	1.619	8.000	7.488
	128.844	158.000	139.573

Note 7. Vedligeholdelse, løbende

Varmeanlæg	1.595		1.674
Låseservice	5.825		5.045
Elektriker	3.633		50.892
Tømrer	1.281		1.638
VVS	85.690		20.355
Gårdsplads og vej	7.596		26.206
5 års syn - badeværelser og installationer	0		21.389
Anden vedligeholdelse	3.190		5.403
	108.810	250.000	132.602
Elektrolyse	5.238		5.181
	114.048	250.000	137.783

Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Istandsættelse af tag, facader og vinduesudskiftning, a conto	438.612	9.840.000	0
Nyt dørtelefonanlæg	0	0	172.438
	438.612	9.840.000	172.438

Noter til resultatopgørelse for 2016

	Realiseret 2016 kr.	Budget 2016 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015 kr.
<u>Note 9. Arbejdsweekend</u>			
Afholdte udgifter	9.501	0	6.638
Indbetalt af medlemmer	- 6.000	0	-7.000
Nettounderskud	3.501	0	362
<u>Note 10. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar (inkl. nøgletalsskema kr. 1.900)	145.980	147.000	144.953
Revision og regnskabsmæssig assistance	29.125	30.000	29.125
Tilsyn/rådgivning	26.856	0	20.625
Varmeregnskabshonorar	38.422	40.000	37.216
Gebyrer m.v.	8.669	10.000	9.457
	249.052	227.000	241.376
<u>Note 11. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelseshonorar	26.000	26.000	26.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	18.500	15.000	14.800
Valuarvurdering	0	9.000	8.750
Kontorartikler og kopiering	4.086	7.000	5.149
Blomster og gaver	0	2.000	408
Møder og generalforsamling	1.748	2.000	1.597
ABF kontingent	12.104	12.000	11.980
Tilskud til kurser og fester	5.881	5.000	5.437
Ejendommens andel i varmeudgifter	1.813	2.000	1.479
Andre foreningsudgifter	100	0	374
	70.232	80.000	75.974

Noter til resultatopgørelse for 2016

	Realiseret 2016 kr.	Budget 2016 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015 kr.
<u>Note 12. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	116.862		94.130
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 120.173	-	114.265
Nettounderskud	- 3.311	0	20.135
<u>Note 13. Internet</u>			
Indgåede bidrag	42.900		42.575
Afholdte udgifter	- 34.378	-	33.725
Overført fra Aabonet	- 8.522	-	8.850
Nettooverskud	0	0	0
<u>Note 14. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	0	0	8
	0	0	8
<u>Note 15. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	656.480	610.000	624.334
Omkostninger ved optagelse af lån	186.075	0	13.666
Renter bank	8.592	0	0
Andre renter	0	0	114
	851.147	610.000	638.114

Noter til balance pr. 31. december 2016

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 16. Ejendommen, matr. nr. Frederiksberg, 14hn</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	77.300.000	76.200.000
Årets opskrivning	<u>5.700.000</u>	<u>1.100.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>83.000.000</u>	<u>77.300.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2016. Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Den offentlige ejendomsvurdering ved årsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 83.000.000, og da der ikke er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, er ejendommen værdiansat til kr. 83.000.000.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving. Følsomhedsanalyse fremgår af note 27.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2016.

Note 17. Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender, udlæg m.v.	0	869
Tilgodehavende medlemsbidrag arbejdsweekend	0	7.000
Tilgodehavende forsikringserstatning	<u>6.650</u>	<u>0</u>
	<u>6.650</u>	<u>7.869</u>

Note 18. Forudbetalte omkostninger

Forudbetalt vandafgifter	10.321	10.601
Forudbetalt forsikring	<u>23.134</u>	<u>18.245</u>
	<u>33.455</u>	<u>28.846</u>

Noter til balance pr. 31. december 2016

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<u>Note 19. Likvide beholdninger</u>		
Nordea Bank A/S, driftskonto	171.817	242.474
Nordea Bank A/S, Aabonet driftskonto	9.951	9.951
Nordea Bank A/S, omprioriteringskonto	9.837.039	0
Kassebeholdning	181	174
	<u>10.018.988</u>	<u>252.599</u>
<u>Note 20. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	52.965	52.965
Saldo pr. 31. december	<u>52.965</u>	<u>52.965</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. januar	42.606.713	41.506.713
Årets op- eller nedskrivning	5.700.000	1.100.000
Saldo pr. 31. december	<u>48.306.713</u>	<u>42.606.713</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	7.392.708	8.887.659
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 5.261.211 -	1.916.025
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	213.698	421.074
Saldo pr. 31. december	<u>2.345.195</u>	<u>7.392.708</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. januar	3.635.503	1.719.478
Overført fra overført resultat m.v.	5.261.211	1.916.025
Saldo pr. 31. december	<u>8.896.714</u>	<u>3.635.503</u>
Egenkapital i alt	<u>59.601.587</u>	<u>53.687.889</u>

Noter til balance pr. 31. december 2016

Note 21. Prioritetsgæld

	Nordea Kredit <u>Lån nr. 920029</u>	Nordea Kredit <u>Lån nr. 920030</u>	Nordea Kredit <u>Lån nr. 920031</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	27 år 9 mdr.	28 år	29 år 9 mdr.	
Renter og bidrag	66.870	542.908	46.702	<u>656.480</u>
Betalt afdrag i året	0	408.487	42.715	<u>451.202</u>
Nominel restgæld	6.190.000	17.191.594	9.962.285	<u>33.343.879</u>
Obligationsrestgæld	5.973.109	17.539.002	10.195.563	<u>33.707.674</u>
Kurs	105,877	100	99,393	
Kursværdi	6.324.149	17.539.002	10.133.676	<u>33.996.827</u>
Næste års afdrag	0	419.468	241.054	<u>660.522</u>

Nordea Kredit Lån nr. 920029

Afdragsfrit rentetilpasningslån, oprindelig kr. 6.190.000. Inkonvertibelt. Varierende kontantlånsrente i intervallet 0,6031 til 0,7004 pct. p.a. Lånet rentetilpasses hvert 5. år, første gang 1. oktober 2019. Lånet er afdragsfrit indtil 1. oktober 2024.

Nordea Kredit Lån nr. 920030

Kontantlån, oprindelig kr. 18.000.000. Obligationsrente 2,5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 2,6616 pct. p.a.

Nordea Kredit Lån nr. 920031

Kontantlån, oprindelig kr. 10.005.000. Obligationsrente 2 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 2,172 pct. p.a.

Noter til balance pr. 31. december 2016

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<u>Note 22. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	405.460	420.980
Fjernvarmeomkostning	<u>406.530</u>	<u>411.572</u>
Varmeregnskab i alt	<u>1.070</u>	<u>-9.408</u>
 <u>Note 23. Øvrig gæld</u>		
Aabonet mellemregning	53.953	51.762
Revision og regnskabsmæssig assistance	32.875	32.875
V B Service november og december 2016	17.483	8.869
Elforbrug november og december 2016	4.378	0
Grubbe Advokater, nøgleoplysningsskema	1.900	0
Immobil, valuarvurdering	0	8.750
Skyldig A-skat m.v.	<u>7.278</u>	<u>270</u>
	<u>117.867</u>	<u>102.526</u>

Note 24. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 32.683.357 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 21.

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

Noter til balance pr. 31. december 2016

Note 25. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.270.000.

Ejerpantebrevet er håndpantet 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.

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 2 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 0 lejligheder og 1 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

I henhold til vedtægternes § 31, stk. 5 oplyses, at forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring udgør maks. kr. 1.500.000 pr. skadesbegivenhed pr. forsikringsår og forsikringssummen for den tegnede besvigelserforsikring udgør maks. kr. 500.000 pr. skadesbegivenhed pr. forsikringsår.

Øvrige noter pr. 31. december 2016

Note 26. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Aabo anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	64	5.048
Boliglejemål	1	136
Erhvervslejemål	1	77
	66	5.261

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2016	2015
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	15.776	15.776
Valuarvurdering pr. kvm.	0	14.693

	2016	2015
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	16.442	16.442
Valuarvurdering pr. kvm.	0	15.313
Foreslået andelsværdi	9.915	9.915
Reserver uden for andelsværdi	1.762	720
Andel i foreningens nettogæld m.v.	4.765	4.678
	16.442	15.313

Øvrige noter pr. 31. december 2016

	2016	2015
	kr./kvm.	kr./kvm.
2. Den løbende drift:		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	505	454
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	667	656
	2016 i pct.	2015 i pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	19	13
Øvrige omkostninger	35	43
Finansielle poster netto	30	27
Afdrag	16	17
Udgifter m.v.	100	100
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	98	97

Note 27. Beregning af andelsværdi

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

Egenkapital pr. 31. december 2016	59.601.587
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver	-8.896.714
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	50.704.873
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	33.343.879
Prioritetsgæld, kursværdi	-33.996.827
	50.051.925
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	52.965
	945,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 4. marts 2016)	945,00

Øvrige noter pr. 31. december 2016

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
3	600	1.800	567.000	1.701.000
20	660	13.200	623.700	12.474.000
6	675	4.050	637.875	3.827.250
5	690	3.450	652.050	3.260.250
4	750	3.000	708.750	2.835.000
4	780	3.120	737.100	2.948.400
3	790	2.370	746.550	2.239.650
5	800	4.000	756.000	3.780.000
5	1.010	5.050	954.450	4.772.250
1	1.250	1.250	1.181.250	1.181.250
1	1.320	1.320	1.247.400	1.247.400
1	1.425	1.425	1.346.625	1.346.625
2	1.465	2.930	1.384.425	2.768.850
4	1.500	6.000	1.417.500	5.670.000
64		52.965		50.051.925

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Øvrige noter pr. 31. december 2016

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 945,00 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 830.000, kr. 2.490.000, kr. 4.150.000. 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 en offentlig ejendomsvurdering på kr. 83.000.000.

Ændring i egenkapital	Ændring i ejendoms- vurdering	Nye andelsvær- dier i alt	Værdi pr. indskudskrone	Ændring i andels- krone.
	pct.	kr.	kr.	pct.
-4.150.000	-5%	45.901.925	866,65	-8,29%
-2.490.000	-3%	47.561.925	897,99	-4,97%
-830.000	-1%	49.221.925	929,33	-1,66%
0	0	50.051.925	945,00	0,00%
830.000	1%	50.881.925	960,67	+1,66%
2.490.000	3%	52.541.925	992,01	+4,97%
4.150.000	5%	54.201.925	1.023,35	+8,29%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 8.896.714 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 8.896.714.

Øvrige noter pr. 31. december 2016

Note 28. 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 m²
B1	Andelsboliger	64	5048
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål (inkl. foreningens kontor)	1	136
B4	Erhvervslejemål	1	77
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0
B6	I alt	66	5261

	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:			

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Ja	Nej
	Sæt kryds	
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) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	83.000.000	15.776

	Forklaring på udregning	Andre reserver 31. december 2016	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlings bestemte reserver	8.896.714	1.691

		(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	11%

	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	227.576	* 12 /	5.048	541
H2	Erhvervslejeindtægter	4.321	* 12 /	5.048	10
H3	Boligindtægter		* 12 /		

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	41	83	42

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	9.915
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.635
K3	Teknisk andelsværdi	14.550

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	49	26	22
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	33	83
M3	Vedligeholdelse i alt	49	59	105

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

	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	
P1	Friværdi	60%

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	47	79	89

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2016

		<u>31/12 2016</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	15.800	
Mellemregning andelshavere	6.400	
Mellemregning administrator	2.400	
Varmeregnskab	1.100	
Andre tilgodehavender	6.700	
Forudbetalte omkostninger	33.500	
Likvide beholdninger	<u>10.019.000</u>	10.084.900
Diverse gældsposter:		
Forudbetalt løbende boligafgift	4.400	
Beboerkonto, fraflyttere	4.100	
Øvrig gæld	<u>117.900</u>	<u>126.400</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2016		<u>9.958.500</u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2016		1.790.800
Formue tilgang i årets løb:		
Forøgelse af forudbetalt leje og deposita	200	
Optagelse af lån	<u>10.005.000</u>	<u>10.005.200</u>
		11.796.000
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	237.500	
Fald i kassekreditmaksimum	<u>1.600.000</u>	<u>1.837.500</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2016		<u>9.958.500</u>

Budget for året 2017 med sammenligningstal

	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016	Budget 2016 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligaft - medlemmer	2.731.000	2.547.626	2.291.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	52.000	51.338	51.000
Vurderingsgebyr	0	3.291	6.000
Andre indtægter	0	780	0
	2.783.000	2.603.035	2.348.000
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	302.000	297.079	295.000
Forsikringer	95.000	85.039	78.000
Vandafgift	125.000	124.556	130.000
Elforbrug fællesarealer	27.000	23.916	18.000
Vicevært	56.000	54.654	56.000
Trappevask	65.000	64.290	65.000
Vinduespolering	9.000	0	9.000
Snerydning	10.000	8.281	10.000
Kørsel affald	5.000	0	5.000
Anden renholdelse	5.000	0	5.000
Graffiti fjerner	8.000	1.619	8.000
Vedligeholdelse, løbende	250.000	114.048	250.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (rest istandsættelse af tag, facader og vinduesudskiftning)	9.401.000	438.612	9.840.000
Arbejdsweekend	0	3.501	0
Administrationshonorar	149.000	145.980	147.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	30.000	29.125	30.000
Tilsyn/rådgivning	0	26.856	0
Varmeregnskabshonorar	40.000	38.422	40.000
Gebyrer m.v.	10.000	8.669	10.000
Bestyrelseshonorar	26.000	26.000	26.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	19.000	18.500	15.000
Valuarvurdering	0	0	9.000
Kontorartikler og kopiering	7.000	4.086	7.000
Blomster og gaver	2.000	0	2.000
Møder og generalforsamling	2.000	1.748	2.000
ABF kontingent	12.000	12.104	12.000
Tilskud til kurser og fester	7.000	5.881	5.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	2.000	1.813	2.000
Andre foreningsudgifter	0	100	0
Antenne	0	3.311	0
OMKOSTNINGER I ALT	10.664.000	1.538.190	11.076.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-7.881.000	1.064.845	-8.728.000

Budget for året 2017 med sammenligningstal

	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016	Budget 2016 (ej revideret)
<u>Finansielle poster:</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	-855.000	-656.480	-610.000
Omkostninger ved optagelse af lån	0	-186.075	0
Renter bank	0	-8.592	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	855.000	851.147	610.000
 ÅRETS RESULTAT	 -8.736.000	 213.698	 9.338.000
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	-8.736.000	213.698	9.338.000
DISPONERET I ALT	-8.736.000	213.698	9.338.000
 Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	-8.736.000	213.698	-9.338.000
Betalte prioritetsafdrag	-661.000	-451.202	-408.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	9.401.000	438.612	9.840.000
Resultat af ordinær drift	4.000	201.108	94.000
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-9.401.000	-438.612	-9.840.000
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	-9.397.000	-237.504	-9.746.000

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2017

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2017	9.958.500
Årets budgetterede resultat 2017 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-9.397.000
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2017	561.500

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.