

Andelsboligforeningen Tagensgård I & II

Årsrapport for 2016/17

39. 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 2017/18	32-34

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Tagensgård I & II
Tagensvej 116 - 126
2200 København N
Matrikelnummer: Udenbys Klædebo Kvt., Kbh. 3822 og 3823
CVR-nr. 83 85 11 12

BESTYRELSE

Kirsten Sir Lund (formand)
Lisbet L. Hagemann J. Nielsen
Anne E. Nielsen
Elin Fredrikson
Claus Suldrup Nielsen

ADMINISTRATOR

Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab
Adelgade 15, 5. sal
1304 København K
Telefon 33 13 11 35
Telefax
E-mail: info@wzn.dk

REVISION

GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
Gammel Kongevej 1, 2.
1610 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 25/10 2017

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016/17 for Andelsboligforeningen Tagensgård I & II.

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. juli 2016 - 30. juni 2017.

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 18. september 2017

Administrator:



Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab

Bestyrelse:



Kirsten Sir Lund

(formand)



Lisbet L. Hagemann J. Nielsen



Anne E. Nielsen



Elin Fredrikson



Claus Suldrup Nielsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Tagensgård I & II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tagensgård I & II for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, likviditetsoversigt og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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 Tagensgård I & II har som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter for regnskabsåret 2016/17 valgt at medtage det af ledelsen pr. 26. oktober 2016 godkendte resultatbudget for 2016/17. 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, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab, uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 noteplysningerne, 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 18. september 2017

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63

Jørgen Jørgensen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tagensgård I & II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelsen nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligloven § 6, stk. 2, samt foreningens 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.

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 fremførelse, 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 overførelse 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.

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, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele.

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 reserverede 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.

Anvendt regnskabspraksis

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 23 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 25 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 24. 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 2016/17

	<u>Note</u>	Realiseret <u>2016/17</u> kr.	Budget <u>2016/17</u> (ej revideret) kr.	Realiseret <u>2015/16</u> kr.
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	6.371.946	6.373.000	6.242.147
Lejeindtægter	2	744.639	743.000	735.831
Vaskeriindtægter		157.001	125.000	128.552
Antenneregnskab	10	7.859	5.000	5.956
Andre indtægter	3	199.617	110.000	246.560
INDTÆGTER I ALT		<u>7.481.062</u>	<u>7.356.000</u>	<u>7.359.046</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	1.606.875	1.640.000	1.604.143
Forbrugsafgifter	5	607.322	615.000	545.056
Renholdelse	6	811.283	839.000	880.526
Vedligeholdelse, løbende	7	696.277	1.000.000	854.318
Administrationsomkostninger	8	554.405	582.000	572.858
Øvrige foreningsomkostninger	9	227.568	266.000	247.028
OMKOSTNINGER I ALT		<u>4.503.730</u>	<u>4.942.000</u>	<u>4.703.929</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>2.977.332</u>	<u>2.414.000</u>	<u>2.655.117</u>
Finansielle indtægter	11	0	0	5.527
Finansielle omkostninger	12	961.812	990.000	1.015.407
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>961.812</u>	<u>990.000</u>	<u>1.009.880</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>2.015.520</u>	<u>1.424.000</u>	<u>1.645.237</u>

Resultatopgørelse for 2016/17

<u>Note</u>	<u>Realiseret 2016/17 kr.</u>	<u>Budget 2016/17 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2015/16 kr.</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til næste år	2.015.520	1.424.000	1.645.237
DISPONERET I ALT	<u>2.015.520</u>	<u>1.424.000</u>	<u>1.645.237</u>

---o0o---

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

Overført til næste år	2.015.520	1.424.000	1.645.237
Betalte prioritetsafdrag	<u>-1.007.216</u>	<u>-1.007.000</u>	<u>-987.878</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	<u><u>1.008.304</u></u>	<u><u>417.000</u></u>	<u><u>657.359</u></u>

Balance pr. 30. juni 2017**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys Klædebo Kvt., Kbh. 3822 og 3823 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 kr. 212.000.000)	13	212.000.000	212.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>212.000.000</u>	<u>212.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>212.000.000</u>	<u>212.000.000</u>
Restancer, andelshavere		2.770	4.907
Beboerkonto, lejerfraflytning		7.909	0
Beboerkonto, andelssalg		738.484	0
Mellemregning administrator		0	50
Varmeregnskab	19	72.850	0
Andre tilgodehavender	14	5.109	18.219
Forudbetalte omkostninger	15	140.836	138.788
TILGODEHAVENDER		<u>967.958</u>	<u>161.964</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	16	<u>8.261.370</u>	<u>8.879.443</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>9.229.328</u>	<u>9.041.407</u>
AKTIVER		<u><u>221.229.328</u></u>	<u><u>221.041.407</u></u>

Balance pr. 30. juni 2017**- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		641.076	641.076
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		191.168.327	191.168.327
Overført resultat m.v.		-15.946.659	-16.091.264
Egenkapital excl. andre reserver		<u>175.862.744</u>	<u>175.718.139</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		7.793.851	5.922.936
Reserveret til istandsættelse af trapper		219.000	180.000
Andre reserver		<u>8.012.851</u>	<u>6.102.936</u>
EGENKAPITAL	17	<u>183.875.595</u>	<u>181.821.075</u>
Prioritetsgæld	18	35.317.906	36.325.122
Nøgledeposita		37.400	34.250
Varmeregnskab	19	0	203.056
Forudbetalt løbende boligafgift		6.747	3.727
Beboerkonto, lejerfraflytning		53.459	30.000
Beboerkonto, andelssalg		842.118	1.978.486
Beboerkonto, fraflyttere		250.397	0
Forudbetalt leje og deposita		367.294	362.148
Deposita fjernbetjening port		27.400	21.700
Deposita Europark P-tilladelser		32.000	31.000
Mellemregning administrator		7.950	0
Øvrig gæld	20	411.062	230.843
GÆLDSFORPLIGTELSE	21	<u>37.353.733</u>	<u>39.220.332</u>
PASSIVER		<u>221.229.328</u>	<u>221.041.407</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 22-23-24-25

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret 2016/17 kr.	Budget 2016/17 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015/16 kr.
Note 1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	5.870.813	5.871.000	5.750.840
Garageleje - medlemmer	161.518	162.000	158.352
Kælderleje - medlemmer	48.596	49.000	47.642
Boligafgift - erhverv - medlemmer	291.019	291.000	285.313
	6.371.946	6.373.000	6.242.147
Note 2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	168.557	166.000	172.745
Garageleje - ikke medlemmer	5.440	5.000	5.440
Kælderleje - ikke medlemmer	2.420	2.000	2.420
Lejeindtægt, antenneplads	41.818	41.000	39.972
Lejeindtægter, erhvervslejemål	526.404	529.000	515.254
	744.639	743.000	735.831
Note 3. Andre indtægter			
Fribolig varmemester	44.394	45.000	44.394
Påkravsgebyr	1.990	0	2.069
Fremlejegebyrer	0	0	12.500
Flyttegebyrer	135.000	50.000	180.000
Opkrævet gebyr istandsættelse af trapper	39.000	30.000	49.500
- overført til hensættelser	-39.000	-30.000	-49.500
Andre indtægter (salg af nøglebrikker)	18.233	15.000	7.597
	199.617	110.000	246.560
Note 4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	1.380.543	1.400.000	1.382.529
Forsikringer (- egenbetaling for erhverv)	226.332	240.000	221.614
	1.606.875	1.640.000	1.604.143

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret <u>2016/17</u> kr.	Budget <u>2016/17</u> (ej revideret) kr.	Realiseret <u>2015/16</u> kr.
Note 5. Forbrugsafgifter			
Vandafgift (- refusion fra erhverv)	367.087	385.000	360.804
Elforbrug fællesarealer	240.235	230.000	184.252
	<u>607.322</u>	<u>615.000</u>	<u>545.056</u>
Note 6. Renholdelse			
Varmemester	435.264	430.000	490.018
Varmemester telefon	2.795	7.000	6.186
Fribolig varmemester	44.394	45.000	44.394
Afløser varmemester	73.853	41.000	41.063
Trappevask	41.125	30.000	22.331
Vinduespolering	45.215	30.000	28.970
Graffitibekæmpelse	12.089	12.000	33.987
Hovedrengøring	0	50.000	28.500
Sociale ydelser	3.873	5.000	3.942
Snerydning (- refusion fra naboejendom)	-4.759	0	-11.838
Affaldsgebyr	-1.500	0	-500
Anden renholdelse	20.121	50.000	54.660
Gårdlauget Valhalla	138.813	139.000	138.813
	<u>811.283</u>	<u>839.000</u>	<u>880.526</u>

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret 2016/17 <u>kr.</u>	Budget 2016/17 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2015/16 <u>kr.</u>
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Drift af vaskeri	61.020		53.995
2 stk. nye vaskemaskiner og nyt betalingssystem	171.863		0
Varmeanlæg	6.061		33.169
Låseservice og navneskilte	42.971		11.228
Elektriker (heraf kr. 53.125 installering 4 stk. kamera)	89.347		172.468
Maler	7.625		29.401
Tømrer	100.648		142.415
Murer	19.247		41.602
VVS	94.568		135.848
Glarmester	3.474		4.336
Kloakarbejde	6.381		6.919
Gårdsplads og vej	8.719		23.862
Elevator	25.146		42.782
Andre installationer	6.542		0
Montering af dørtelefonlæg	0		88.373
Anden vedligeholdelse	52.665		67.920
	<u>696.277</u>	<u>1.000.000</u>	<u>854.318</u>

Note 8. Administrationsomkostninger

Administrationshonorar	430.484	435.000	427.922
Revision og regnskabsmæssig assistance	47.250	48.000	47.250
Teknikerbistand m.v. eventuel frasalg af areal	18.695	15.000	15.875
Varmeregnskabshonorar	39.989	61.000	59.820
Gebyrer m.v.	17.987	20.000	18.916
Andre administrationsudgifter	0	3.000	3.075
	<u>554.405</u>	<u>582.000</u>	<u>572.858</u>

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret 2016/17 kr.	Budget 2016/17 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015/16 kr.
<u>Note 9. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	26.075	26.000	25.900
Kopiering og kontorartikler	6.035	12.000	7.416
Blomster og gaver	4.442	5.000	4.645
Møder og generalforsamling	12.833	20.000	16.570
Telefon og internet	39.232	30.000	38.622
Kørselsgodtgørelse	130	2.000	335
Ejendommens andel i varmeudgifter	8.195	30.000	9.630
Andre foreningsudgifter	150	10.000	13.512
Internet udgifter	1.917	3.000	1.803
Elevatorabonnement	128.559	128.000	122.876
Tab lejere	0	0	5.719
	227.568	266.000	247.028
<u>Note 10. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	247.827	235.000	234.706
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 239.968 -	- 230.000 -	- 228.750 -
Nettooverskud	7.859	5.000	5.956
<u>Note 11. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	0	0	5.527
	0	0	5.527
<u>Note 12. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	961.712	990.000	996.657
Omkostninger ved omprioritering	0	0	18.750
Andre renter	100	0	0
	961.812	990.000	1.015.407

Noter til balance pr. 30. juni 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<u>Note 13. Ejendommen, matr. nr. Udenbys Klædebo Kvt., Kbh. 3822 og 3823</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. juli	212.000.000	212.000.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	<u>212.000.000</u>	<u>212.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2017. 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 pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 212.000.000, og da der ikke er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, er ejendommen værdiansat til kr. 212.000.000.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving. Følsomhedsanalyse fremgår af note 24.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 30. juni 2017.

Note 14. Andre tilgodehavender

Hofor, afregning fjernvarme	0	8.648
Andre tilgodehavender	5.109	9.571
	<u>5.109</u>	<u>18.219</u>

Note 15. Forudbetalte omkostninger

Forudbetalt graffiti afrensning	3.075	2.992
Forudbetalt forsikringer	137.761	135.796
	<u>140.836</u>	<u>138.788</u>

Note 16. Likvide beholdninger

Erhvervs giro	3.126	427
Danske Bank A/S	8.247.379	8.875.247
Kassebeholdning	10.865	3.769
	<u>8.261.370</u>	<u>8.879.443</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<u>Note 17. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. juli	641.076	637.983
Tilgang ny andel, bolig nr. 139	0	3.093
Saldo pr. 30. juni	<u>641.076</u>	<u>641.076</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. juli	<u>191.168.327</u>	<u>191.168.327</u>
Saldo pr. 30. juni	<u>191.168.327</u>	<u>191.168.327</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. juli	- 16.091.264	- 19.254.960
Tillægsværdi ny andel, bolig nr. 139	0	796.910
Ejendomsmæglerhonorar ny andel, bolig nr. 139	0	- 45.000
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 1.870.915	766.549
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>2.015.520</u>	<u>1.645.237</u>
Saldo pr. 30. juni	<u>- 15.946.659</u>	<u>- 16.091.264</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. juli	5.922.936	6.689.485
Overført fra overført resultat m.v.	<u>1.870.915</u>	<u>-766.549</u>
Saldo pr. 30. juni	<u>7.793.851</u>	<u>5.922.936</u>
Reserve til istandsættelse af trapper		
Saldo pr. 1. juli	180.000	130.500
Opkrævet gebyr overført fra indtægter	<u>39.000</u>	<u>49.500</u>
Saldo pr. 30. juni	<u>219.000</u>	<u>180.000</u>
Egenkapital i alt	<u>183.875.595</u>	<u>181.821.075</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2017Note 18. Prioritetsgæld

	Realkredit	
	Danmark	
	<u>Lån 023</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	26	
Renter og bidrag	961.712	<u>961.712</u>
Betalt afdrag i året	1.007.216	<u>1.007.216</u>
Nominel restgæld	35.317.906	<u>35.317.906</u>
Obligationsrestgæld	36.221.275	<u>36.221.275</u>
Kurs	98,08	
Kursværdi	35.525.826	<u>35.525.826</u>
Næste års afdrag	1.029.713	<u>1.029.713</u>

Realkredit Danmark Lån 023

Kontantlån, oprindelig kr. 37.313.000. Obligationsrente 2 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,2152 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter til balance pr. 30. juni 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<u>Note 19. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	860.173	958.276
Fjernvarmeomkostning	933.023	755.220
Varmeregnskab i alt	<u>72.850</u>	<u>-203.056</u>
<u>Note 20. Øvrig gæld</u>		
Murermester Bjarne Stenstrup	2.131	0
Grubbe Advokater	0	7.247
Revision og regnskabsmæssig assistance	51.875	51.875
Fejekosten Ejendomsservice ApS	26.453	1.125
OK el	40.733	27.943
Inspecta	5.191	0
Bjarne Stenstrup	494	741
SEG-Saniva	5.879	9.716
Smørum Vaskeriservice	86.588	6.618
Skilteboden	997	0
ThyssenKrupp	0	3.969
SIF	0	18.072
Hertz	0	3.375
Hofor, fjernvarme	86.352	0
Skyldig A-skat m.v.	13.751	13.762
Skyldig feriepengeforpligtelse	69.400	65.800
Forudbetaling IT-Netværket vedr. antenneplads	21.218	20.600
	<u>411.062</u>	<u>230.843</u>

Note 21. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 34.288.193 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 18.

Foreningen har pr. 30. juni 2017 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Noter til balance pr. 30. juni 2017

Note 22. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.179.000.

Ejerpantebrevet er håndpantet til Danske 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. Garantierne er maksimeret til i alt kr. 75.924.

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 13 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 5 lejligheder og 6 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Øvrige noter pr. 30. juni 2017

Note 23. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Tagensgård I & II 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	168	10.944
Andelsboliger erhverv	3	858
Boliglejemål	5	369
Erhvervslejemål	6	597
	182	12.768

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 30. juni:

	2016/17	2015/16
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	16.604	16.604
	2016/17	2015/16
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	17.963	17.963
Foreslået andelsværdi	14.883	14.883
Reserver uden for andelsværdi	679	517
Andel i foreningens nettogæld m.v.	2.401	2.563
	17.963	17.963

Øvrige noter pr. 30. juni 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	536	525
Boligafgift erhverv i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	339	333
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	457	468
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	882	863
	<u>2016/17 i pct.</u>	<u>2015/16 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	11	13
Øvrige omkostninger	58	57
Finansielle poster netto	15	15
Afdrag	16	15
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>85</u>	<u>85</u>

Note 24. 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. 30. juni 2017	183.875.595
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver	-8.012.851
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	175.862.744
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	35.317.906
Prioritetsgæld, kursværdi	-35.525.826
	<u>175.654.824</u>

Øvrige noter pr. 30. juni 2017

Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>175.654.824</u>	
	641.076	274,00

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. oktober 2016)		274,00
--	--	---------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Antal andele</u>	<u>m2</u>	<u>Indskud pr. andelstype</u>	<u>Indskud i alt (kr.)</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
76	56	3.093,24	235.086	847.548	64.413.648
17	66	3.847,62	65.410	1.054.248	17.922.216
24	70	3.960,81	95.059	1.085.262	26.046.288
12	71	4.036,26	48.435	1.105.935	13.271.220
7	72	3.885,39	27.198	1.064.597	7.452.179
5	74	4.187,22	20.936	1.147.298	5.736.490
1	75	4.300,98	4.301	1.178.469	1.178.469
2	75	4.300,38	8.601	1.178.304	2.356.608
6	76	4.111,71	24.670	1.126.609	6.759.654
13	77	4.149,42	53.942	1.136.941	14.780.233
5	98	5.432,01	27.160	1.488.371	7.441.855
<u>Erhverv</u>	<u>nr.</u>				
1	175	8.876,70	8.877	2.432.216	2.432.216
1	182	9.853,72	9.854	2.699.919	2.699.919
1	174	11.547,07	11.547	3.163.897	3.163.897
<u>Afrunding</u>					<u>-68</u>
171			<u>641.076</u>		<u>175.654.824</u>

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. 30. juni 2017

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 274,00 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. 2.120.000, kr. 6.360.000, kr. 10.600.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdvis 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. 212.000.000.

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejendomsvurdering</u>	<u>Nye andelsværdier i alt</u>	<u>Værdi pr. indskudskrone</u>	<u>Ændring i andelskrone.</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-10.600.000	-5%	165.054.824	257,47	-6,03%
-6.360.000	-3%	169.294.824	264,08	-3,62%
-2.120.000	-1%	173.534.824	270,69	-1,21%
0	0	175.654.824	274,00	0,00%
2.120.000	1%	177.774.824	277,31	+1,21%
6.360.000	3%	182.014.824	283,92	+3,62%
10.600.000	5%	186.254.824	290,53	+6,03%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 7.793.851 og reserve til istandsættelse af trapper kr. 219.000, i alt kr. 8.012.851.

Øvrige noter pr. 30. juni 2017

Note 25. 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.

Felt nr.	Boligtype	Antal 30. juni 2017 stk.	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	168	10944
B2	Erhvervsandele	3	858
B3	Boliglejemål	5	369
B4	Erhvervslejemål	6	597
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	71	554
B6	I alt	253	13322

	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	1977
D2	Ejendommens opførelsesår	1959

	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 30. juni 2017 kr	Ejendoms-værdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	212.000.000	15.914

	Forklaring på udregning	Andre reserver 30. juni 2017	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlings bestemte reserver	8.012.851	601

		(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	4%

	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	513.486	* 12 /	11.802	522
H2	Erhvervslejeindtægter	44.125	* 12 /	11.802	45
H3	Boligindtægter	14.144	* 12 /	11.802	14

Forklaring på udregning:

Årets resultat

		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2014/15	2015/16	2016/17
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	-51	139	171

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	14.883
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.383
K3	Teknisk andelsværdi	17.266

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år				
m ² ultimo året i alt (B6)				
		2014/15	2015/16	2016/17
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	43	64	52
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	33	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	76	64	52

Forklaring på udregning:

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

P1	Friværdi	82%
----	----------	-----

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		2014/15	2015/16	2016/17
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	66	84	85

Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2017

		<u>30/6 2017</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	2.800	
Beboerkonto, lejerfraflytning	7.900	
Beboerkonto, andelssalg	738.500	
Varmeregnskab	72.900	
Andre tilgodehavender	5.100	
Forudbetalte omkostninger	140.800	
Likvide beholdninger	<u>8.261.400</u>	9.229.400
Diverse gældsposter:		
Nøgledeposita	37.400	
Forudbetalt løbende boligafgift	6.700	
Beboerkonto, lejerfraflytning	53.500	
Beboerkonto, andelssalg	842.100	
Beboerkonto, fraflyttere	250.400	
Deposita fjernbetjening port	27.400	
Deposita Europark P-tilladelser	32.000	
Mellemregning administrator	7.900	
Øvrig gæld	411.100	
Reserveret til istandsættelse af trapper	<u>219.000</u>	<u>1.887.500</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2017		<u><u>7.341.900</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2016		6.328.500
Formue tilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	1.008.300	
Forøgelse af deposita	<u>5.100</u>	<u>1.013.400</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2017		<u><u>7.341.900</u></u>

Budget for året 2017/18 med sammenligningstal

	Budget 2017/18 (ej revideret)	Realiseret 2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer inkl. 2% stigning pr. 1/7-17	5.988.000	5.870.813	5.871.000
Garageleje - medlemmer inkl. 2% stigning pr. 1/7-17	165.000	161.518	162.000
Kælderleje - medlemmer inkl. 2% stigning pr. 1/7-17	50.000	48.596	49.000
Boligafgift - erhv. - medl. inkl. 2% stigning pr. 1/7-17	291.000	291.019	291.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	171.000	168.557	166.000
Garageleje - ikke medlemmer	5.000	5.440	5.000
Kælderleje - ikke medlemmer	2.000	2.420	2.000
Lejeindtægt, antenneplads	44.000	41.818	41.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	530.000	526.404	529.000
Vaskeriindtægter	125.000	157.001	125.000
Antenneregnskab	8.000	7.859	5.000
Fribolig varmemester	45.000	44.394	45.000
Påkravsgebyr	0	1.990	0
Flyttegebyrer	50.000	135.000	50.000
Opkrævet gebyr istandsættelse af trapper - overført til hensættelser	39.000 -39.000	39.000 -39.000	30.000 -30.000
Andre indtægter	15.000	18.233	15.000
	7.489.000	7.481.062	7.356.000
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	1.360.000	1.380.543	1.400.000
Forsikringer (- egenbetaling for erhverv)	231.000	226.332	240.000
Vandafgift (- refusion fra erhverv)	373.000	367.087	385.000
Elforbrug fællesarealer	245.000	240.235	230.000
Varmemester	435.000	435.264	430.000
Varmemester telefon	4.000	2.795	7.000
Fribolig varmemester	45.000	44.394	45.000
Afløser varmemester	50.000	73.853	41.000
Trappevask	40.000	41.125	30.000
Vinduespolering	40.000	45.215	30.000
Graffitibekæmpelse	13.000	12.089	12.000
Hovedrengøring	50.000	0	50.000
Sociale ydelser	5.000	3.873	5.000
Snerydning (- refusion fra naboejendom)	0	-4.759	0
Affaldsgebyr	0	-1.500	0
Anden renholdelse	50.000	20.121	50.000
Gårdlauget Valhalla	139.000	138.813	139.000
Vedligeholdelse, løbende	800.000	696.277	1.000.000
Administrationshonorar	440.000	430.484	435.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	48.000	47.250	48.000
Teknikerbistand	30.000	18.695	15.000
Varmeregnskabshonorar	40.000	39.989	61.000
<i>transport</i>	4.438.000	4.258.175	4.653.000

Budget for året 2017/18 med sammenligningstal

	Budget 2017/18 (ej revideret)	Realiseret 2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)
<i>transport</i>	<i>4.438.000</i>	<i>4.258.175</i>	<i>4.653.000</i>
Gebyrer m.v.	20.000	17.987	20.000
Andre administrationsudgifter	3.000	0	3.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	26.000	26.075	26.000
Kopiering og kontorartikler	12.000	6.035	12.000
Blomster og gaver	5.000	4.442	5.000
Møder og generalforsamling	20.000	12.833	20.000
Telefon og internet	40.000	39.232	30.000
Kørselsgodtgørelse	2.000	130	2.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	10.000	8.195	30.000
Andre foreningsudgifter	10.000	150	10.000
Internet udgifter	3.000	1.917	3.000
Elevatorabonnement	128.000	128.559	128.000
OMKOSTNINGER I ALT	4.717.000	4.503.730	4.942.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	2.772.000	2.977.332	2.414.000
<u>Finansielle poster:</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	-935.000	-961.712	-990.000
Andre renter	0	-100	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	935.000	961.812	990.000
ÅRETS RESULTAT	1.837.000	2.015.520	1.424.000
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	1.837.000	2.015.520	1.424.000
DISPONERET I ALT	1.837.000	2.015.520	1.424.000
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	1.837.000	2.015.520	1.424.000
Betalte prioritetsafdrag	-1.030.000	-1.007.216	-1.007.000
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	807.000	1.008.304	417.000

Budget for året 2017/18 med sammenligningstal**LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET****Likviditetsoversigt for året 2017/18**

Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2017	7.341.900
Årets budgetterede resultat 2017/18 efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>807.000</u>
Likviditetsoverskud pr. 30. juni 2018	<u><u>8.148.900</u></u>

Foranstående budget for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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.