

**Andelsboligforeningen
Lyshøjgård**

Årsrapport for 2017
(35. regnskabsår)

Budget for 2018

Denne årsrapport erstatter tidligere årsrapport dateret 21. marts 2018.

Administrator:

Cobblestone A/S

Gl. Køge Landevej 57, 3.

2500 Valby

Telefon 70 22 22 15

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 21
Nøgleoplysninger	22 - 24
Budget for 2018 og prognoser for 2019 - 2021	25 - 26

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Andelsboligforeningen Lyshøjgård Lyshøj Allé 10-14, Overskousvej 10-20 og 9-19, Bredahlsvej 10-20 og Lyshøjgårdsvej 59-63 2500 Valby
	CVR nr. 71 75 82 14 Matr. nr.: 1552 Valby Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december Andelshavere: 181 beboelsesandele Lejere: 8 bolig
Bestyrelse	Jørn Hedin (formand) Thomas Christensen Karina Lindahl Jan Olsen Jens Reggelsen Stig Bruun Jørn Lund (kasserer)
Administrator	Cobblestone A/S Gl. Køge Landevej 57, 3. 2500 Valby Telefon 70 22 22 15
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36
Bankforbindelser	Danske Bank

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Lyshøjgård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:





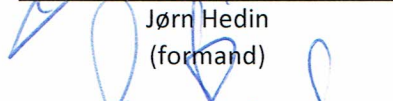
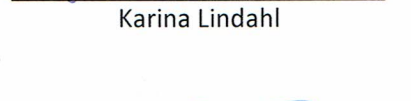
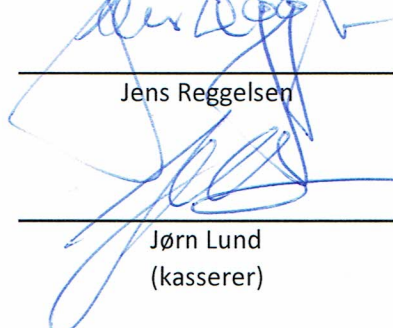
København, den 30. april 2018



Cobblestone A/S

Bestyrelsen:

København, den 30. april 2018

 Thomas Christensen	 Jørn Hedin (formand)	 Karina Lindahl
 Jan Olsen	 Jens Reggelsen	 Stig Bruun
	 Jørn Lund (kasserer)	

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Lyshøjgård

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lyshøjgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse 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, og foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelses 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.

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse 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 30. april 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

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

Formålet er 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligaftag og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under skyldige omkostninger.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til de udlejede boliger. Eventuel skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

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.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Driftsmidler:

Vaskerianlæg er optaget til anskaffessummen og afskrives lineært over 5 år.

Tilgodehavender:

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto på Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvarer af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indestående føres direkte på indeståendet og den hensatte forpligtelse.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer:

Obligationer indregnes ved anskaffelsen til anskaffelsespris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes obligationer til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser:

Beløbet vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

ØVRIGE NOTER:

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20 stk. 1 litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 15 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.

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:

Der er udarbejdet tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan i 2007.

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december

Note	2017 Budget (ej revideret)		2017 Regnskab	2016 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	5.707.000	Boligafgift, ordinær	5.706.756	5.706.756
	1.556.000	Boligafgift, opkrævet til altaner	1.556.388	1.037.592
	292.000	Leje, beboelse	289.181	292.968
	0	- Hensat til GI	-36.225	-17.041
	0	Regulering af hensat til GI tidl. år	3.120	0
	300.000	Antennebidrag	291.060	276.381
	30.000	Gebyr ved overdragelser	19.000	38.000
	300.000	Renteindtægter, obligationer	270.386	392.643
	10.000	Øvrige indtægter	20.173	28.782
	<u>8.195.000</u>	Indtægter i alt	<u>8.119.839</u>	<u>7.756.081</u>
		OMKOSTNINGER:		
	1.054.000	Prioritetsrenter	1.053.673	1.382.358
	996.000	Grundskyld	927.799	927.799
	425.000	Dagrenovation	312.034	360.852
	510.000	Vandforbrug	520.155	493.020
	230.000	Forsikringer	236.761	225.502
	72.000	Elforbrug	60.152	70.223
	530.000	Varmemesterservice	522.934	513.111
1	730.000	Renholdelse	752.257	718.275
	300.000	Antenneudgifter	292.841	277.949
2	1.500.000	Reparation og vedligeholdelse	294.784	412.771
	21.000	Indvendig vedligeholdelse	20.527	21.252
	180.000	Administrationshonorar	182.981	178.850
	55.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	55.000	54.000
3	450.000	Andre honorarer	299.129	371.876
4	150.000	Møde- og foreningsomkostninger	105.308	116.870
5	25.000	Vaskeri	31.907	-27.878
	0	Afskrevet varme tidligere år	0	2.550
	0	Afskrevet handler tidligere år	2.809	0
	20.000	Tomgang leje og varme	0	0
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>7.248.000</u>	Omkostninger i alt	<u>5.671.051</u>	<u>6.099.380</u>
	<u>947.000</u>	Driftsresultat	<u>2.448.788</u>	<u>1.656.701</u>
		Resultatdisponering:		
	1.160.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.159.828	981.098
	1.556.000	Reserveret til altaner	1.556.388	1.037.000
	<u>-1.769.000</u>	Overført resultat	<u>-267.428</u>	<u>-361.397</u>
	<u>947.000</u>	Disponeret i alt	<u>2.448.788</u>	<u>1.656.701</u>

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		2017 kr.	2016 kr.
6	Ejendommens værdikonto:		
	Offentlig vurdering	179.000.000	179.000.000
	Udskiftning af tag i 2013	5.346.692	5.346.692
7	Driftsmidler (vaskeri)	132.584	126.220
	Opskrivning til valuarvurdering	101.020.724	0
	Ejendommens værdi	<u>285.500.000</u>	<u>184.472.912</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2016, kr. 179.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>285.500.000</u>	<u>184.472.912</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	6.820	0
	Tilgodehavende vurdering, el- og vvs syn vedr. andele til salg	1.000	34.664
	Andre tilgodehavender	4.104	9.059
	Forudbetalte omkostninger	345.488	226.757
	Afsluttet varmeregnskab	0	541
	Grundejernes investeringsfond:		
	Saldo 1. januar	17.041	
	Regulering vedr. 2016	-3.120	
	Renter	33	
	Årets hensættelse til GI	36.225	
		<u>50.179</u>	17.041
	Igangværende varmeregnskab:		
	Afholdte udgifter	866.673	
	Indgået a conto	-727.102	
		<u>139.571</u>	<u>-250.338</u>
	Tilgodehavender	<u>547.162</u>	<u>37.724</u>
8	Obligationer, til kursværdi	<u>6.629.774</u>	<u>10.967.819</u>
	Værdipapirer	<u>6.629.774</u>	<u>10.967.819</u>
	Danske Bank, erhvervskonto	11.936.313	7.262.733
	Danske Bank, erhvervsgiro, udgået	0	100
	Danske Bank, checkkonto	3.457	2.006
	Advokat, klientkonto	10.000	10.000
	Bestyrelseskasse	616	371
		<u>11.950.386</u>	<u>7.275.210</u>
	Likvide beholdninger	<u>11.950.386</u>	<u>7.275.210</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>19.127.322</u>	<u>18.280.753</u>
	Aktiver i alt	<u><u>304.627.322</u></u>	<u><u>202.753.665</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
Note		2017 kr.	2016 kr.
9	Egenkapital før reserver	229.134.900	146.992.200
	Reserver:		
	Reserveret til altanrenovering	9.738.412	9.738.412
	Reserveret/opkrævet til altaner	3.112.184	1.555.796
	Reserveret til værdiregulering/vedligeholdelse	21.632.770	3.001.677
	Reserver i alt	34.483.366	14.295.885
	Egenkapital incl. reserver	263.618.266	161.288.085
	Hensat til Grundejernes Investeringsfond	50.179	17.041
10	Prioritetsgæld, kursværdi	39.450.484	39.629.949
	Forudbetalt boligafgift m.v.	6.603	43.394
	Deposita og fast forudbetalt leje	134.322	134.460
	Indvendig vedligeholdelse	204.127	183.600
	Internetforening:		
	Saldo 1. januar	428.668	
	Indtægter, indbetalt af brugerne	146.300	
	Udgifter, TDC	-160.601	
		414.367	428.668
	Uafregnede handler	0	708.403
	Skyldige omkostninger	748.974	320.065
	Gældsforpligtelser i alt	40.958.877	41.448.539
	Passiver i alt	304.627.322	202.753.665
11	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
12	Forsikringsforhold		
13	Beregning af andelsværdi		
14	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
15	Nøgleoplysninger		

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
Note 1 - Renholdelse:		
Diverse rengøring, hoveddøre, kontorer, tørreloft, gårdtoiletter m.v.	175.876	84.092
Gårdmænd	221.644	238.763
Trappevask inkl. hovedrengøring af trapper	286.389	321.793
Vinduespolering	68.348	73.627
	<u>752.257</u>	<u>718.275</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Altanrenovering	60.750	0
Elektriker, fejlretning af netværksinstallation, lyskilder m.v.	20.177	75.979
Glarmester, altandøre om glasset, service vinduer m.v.	13.221	25.422
Gård, juletræ, blomster m.v.	10.064	6.400
Kloak, spuling af stoppet wc m.v.	8.501	0
Låsesmed, udskiftning af låse og nøgler	40.877	15.464
Maler, maling, spartling m.v.	2.938	64.313
Materialer og småanskaffelser, inkl. Falck pulver, vejsalt mv.	10.333	5.209
Murer, muring af affaldsskakt m.v.	4.880	5.402
Skadedyrsbekæmpelse, sprøjtning mod væggelus	0	16.875
Tømrer og snedker, reparation af opgangsdør m.v.	9.961	6.817
Varmeanlæg, beholderrensning, serviceaftale	50.688	61.917
Varmemåler	5.358	0
VVS, udskiftning defekt dykpumpe i brønd og koldvandsrør m.v.	57.036	128.973
	<u>294.784</u>	<u>412.771</u>
Note 3 - Andre honorarer:		
Administrator, gennemgang af lejekontrakt	1.406	0
Arkitekt, altanprojekt	0	20.719
Bestyrelseshonorar, inkl. forsikring	216.270	201.270
BK Consult, projekt vedr. P-pladser	0	19.975
BK Consult, besigtigelse af sammenlagte andele	0	45.096
Brunata, varmeregnskabshonorar	40.603	38.319
FMG, Forsikringsmægling	0	38.350
Københavns Kommune, gebyr vedrørende byggesag altaner	8.800	0
Revisor, resthonorar 2015	0	1.000
Revisor, deltagelse på generalforsamling	3.750	1.875
Skimmelundersøgelse	0	5.272
Valuarvurdering	28.300	0
	<u>299.129</u>	<u>371.876</u>

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
Note 4 - Møde- og foreningsomkostninger:		
ABF kontingent	13.338	13.200
Falck abonnement	42.100	40.466
Falck service, brandmateriel	0	20.043
Generalforsamling	0	6.433
Gebyrer, inkl. multidata	22.764	19.441
Kontorartikler og kopiering	4.564	3.053
Mødeudgifter	7.720	7.449
Porto	8.938	1.791
Repræsentation, gaver og blomster	373	0
Telefon	5.511	4.994
	<u>105.308</u>	<u>116.870</u>
Note 5 - Vaskeri:		
Elforbrug	35.492	31.768
Sæbe, afkalker m.v.	37.465	31.374
Rengøring og vinduespolering	49.157	47.618
Reparation og service, inkl. materialer	32.963	14.178
Afskrivning, vaskeri	68.284	53.354
	<u>223.361</u>	<u>178.292</u>
Vaskeriindtægter, beboere og varmemester	<u>-191.454</u>	<u>-206.170</u>
Underskud drift vaskeri	<u>31.907</u>	<u>-27.878</u>

Note 6 - Note til ejendommen:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 31. januar 2018 af ejendomsmægler og valuar, MDE Erik Wiborg, Wiborg + Partnere, Scherfigdvej 1, 2100 København Ø.

Ejendommens værdi er i valuarvurdering beregnet ved en afkastgrad på 1,75% og herved er ejendommens værdi bestemt på baggrund af skøn for udviklingen i renteniveau og samfundets konjunkturer. Værdien af ejendommen påvirkes derfor af renteniveauet og fastsættes afkastgraden i stedet til henholdsvis 1,5% eller 2% vil værdien af ejendommen i stedet udgøre kr. 333.100.000 eller kr. 249.800.000.

	2017 kr.	2016 kr.
Note 7 - Driftsmidler (vaskeri):		
Saldo 1. januar	88.808	132.808
Afskrivning, 20 % af anskaffelsespris 2014 kr. 219.192	<u>-44.000</u>	<u>-44.000</u>
	<u>44.808</u>	<u>88.808</u>
Saldo 1. januar	37.412	0
Anskaffelsessum, ny vaskemaskine	0	46.766
Afskrivning, 20 % af anskaffelsespris 2016 kr. 46.766	<u>-9.354</u>	<u>-9.354</u>
	<u>28.058</u>	<u>37.412</u>

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
Note 7 - Driftsmidler (vaskeri): (fortsat)		
Saldo 1. januar	0	0
Anskaffessum, ny vaskemaskine	74.648	0
Afskrivning, 20 % af anskaffelsespris 2017 kr. 74.648	-14.930	0
	<u>59.718</u>	<u>0</u>
Afskrivninger i alt	<u>68.284</u>	<u>53.354</u>
Note 8 - Obligationer, til kursværdi:		
Realkredit Danmark 3%, 5.198.622 stk., kurs 105,925	5.506.640	9.384.958
Realkredit Danmark 4%, 490.687 stk., kurs 109,50	537.302	783.207
Realkredit Danmark 5%, 368.215 stk., kurs 111,50	410.559	549.032
Nykredit 5%, 157.196 stk., kurs 111,50	175.273	250.622
	<u>6.629.774</u>	<u>10.967.819</u>
		<u>kr.</u>
Note 9 - Egenkapital:		
Andelskapital:		
Andele pr. 1. januar 2017	14.411 m ² a´273,23	<u>3.937.517</u>
		<u>3.937.517</u>
Opskrivningsfond, ejendom:		
Saldo 1. januar 2017		158.295.912
Opskrivning til valuarvurdering		<u>101.020.724</u>
		<u>259.316.636</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar 2017		83.961
Årets kursregulering		<u>-980.363</u>
		<u>-896.402</u>
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar 2017		-15.325.190
Kursregulering, værdipapirer		-158.968
Årets afdrag prioritetsgæld		1.159.828
Overført resultat		-267.428
Regulering af reserve til værdiregulering		<u>-18.631.093</u>
		<u>-33.222.851</u>
Egenkapital i alt		<u><u>229.134.900</u></u>

Noter

Note 10 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2017	Afdrag	Restgæld 31/12 2017	Kursværdi 31/12 2017
a)	39.713.910	1.159.828	38.554.082	39.450.484
	39.713.910	1.159.828	38.554.082	39.450.484

a) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,2024%, udløber i 2042

Note 11 - Sikkerhedsstilling og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der ikke tinglyst andre hæftelser. Udover tinglyst afgiftspantebrev på kr. 1.997.000. Herudover anden hæftelse kr. 3.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 285.500.000.

Ifølge vedtægternes § 5 stk. 1, og stk. 2 hæfter andelshaverne for gæld, såfremt kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Note 12 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i If Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos bestyrelsen.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring gennem ABF.

Note 13 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort iht. § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6.

Egenkapital før reserver ifølge balancen			kr.
			229.134.900
Andelenes areal i m ² jfr. BBR			14.411
Andelskronens værdi	229.134.900	=	15.900,00
	14.411		

Andelskronens værdi pr. 31. december 2016, opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 10.200,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2017, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 15.900,00.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2017, opgjort i henhold til litra b kan maksimalt fastsættes til 17.401,13.

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 15.900,00:

Bolig nr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra c	Andelsværdi 31/12 2017 iht. litra b
001 - Lyshøj Allé 10, st.	122	1.244.400	1.939.800
003 - Lyshøj Allé 10, 1. tv.	59	601.800	938.100
004 - Lyshøj Allé 10, 1. th.	63	642.600	1.001.700
005 - Lyshøj Allé 10, 2.	122	1.244.400	1.939.800
008 - Lyshøj Allé 10, 3.	63	642.600	1.001.700
009 - Lyshøj Allé 10, 4.	122	1.244.400	1.939.800
011 - Lyshøj Allé 12, st.	61	622.200	969.900
014 - Lyshøj Allé 12, 1.	60	612.000	954.000
015 - Lyshøj Allé 12, 2.	121	1.234.200	1.923.900
018 - Lyshøj Allé 12, 3.	60	612.000	954.000
019 - Lyshøj Allé 12, 4. tv.	122	1.244.400	1.939.800
020 - Lyshøj Allé 12, 4. th.	60	612.000	954.000
021 - Lyshøj Allé 14, st. tv.	60	612.000	954.000
022 - Lyshøj Allé 14, st. th.	61	622.200	969.900
024 - Lyshøj Allé 14, 1.	122	1.244.400	1.939.800
025 - Lyshøj Allé 14, 2.	121	1.234.200	1.923.900
028 - Lyshøj Allé 14, 3. th.	122	1.244.400	1.939.800
032 - Overskousvej 10, st.	136	1.387.200	2.162.400
034 - Overskousvej 10, 1. th.	79	805.800	1.256.100
035 - Overskousvej 10, 2. tv.	114	1.162.800	1.812.600
036 - Overskousvej 10, 2. th.	79	805.800	1.256.100
038 - Overskousvej 10, 3.	138	1.407.600	2.194.200
040 - Overskousvej 10, 4. th.	79	805.800	1.256.100
041 - Overskousvej 12, st.	117	1.193.400	1.860.300
043 - Overskousvej 12, 1.	117	1.193.400	1.860.300
047 - Overskousvej 12, 3. tv.	61	622.200	969.900
048 - Overskousvej 12, 3. th.	114	1.162.800	1.812.600
050 - Overskousvej 12, 4. th.	56	571.200	890.400
051 - Overskousvej 14, st. tv.	61	622.200	969.900
052 - Overskousvej 14, st. th.	61	622.200	969.900
053 - Overskousvej 14, 1.	122	1.244.400	1.939.800
055 - Overskousvej 14, 2. tv.	61	622.200	969.900
056 - Overskousvej 14, 2. th.	61	622.200	969.900
057 - Overskousvej 14, 3.	122	1.244.400	1.939.800
059 - Overskousvej 14, 4. tv.	61	622.200	969.900
060 - Overskousvej 14, 4. th.	61	622.200	969.900
061 - Overskousvej 16, st. tv.	61	622.200	969.900
062 - Overskousvej 16, st. th.	61	622.200	969.900
064 - Overskousvej 16, 1.	61	622.200	969.900
066 - Overskousvej 16, 2.	61	622.200	969.900
068 - Overskousvej 16, 3.	122	1.244.400	1.939.800
transport	3.587	36.587.400	57.033.300

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra c	Andelsværdi 31/12 2017 iht. litra b
transport	3.587	36.587.400	57.033.300
070 - Overskousvej 16, 4.	122	1.244.400	1.939.800
072 - Overskousvej 18, st.	122	1.244.400	1.939.800
073 - Overskousvej 18, 1. tv.	61	622.200	969.900
074 - Overskousvej 18, 1. th.	122	1.244.400	1.939.800
075 - Overskousvej 18, 2. tv.	61	622.200	969.900
076 - Overskousvej 18, 2. th.	122	1.244.400	1.939.800
077 - Overskousvej 18, 3. tv.	61	622.200	969.900
078 - Overskousvej 18, 3. th.	61	622.200	969.900
079 - Overskousvej 18, 4. tv.	61	622.200	969.900
080 - Overskousvej 18, 4. th.	61	622.200	969.900
082 - Overskousvej 20, st.	71	724.200	1.128.900
083 - Overskousvej 20, 1. tv.	123	1.254.600	1.955.700
084 - Overskousvej 20, 1. th.	71	724.200	1.128.900
085 - Overskousvej 20, 2. tv.	68	693.600	1.081.200
086 - Overskousvej 20, 2. th.	71	724.200	1.128.900
088 - Overskousvej 20, 3.	139	1.417.800	2.210.100
089 - Overskousvej 20, 4. tv.	68	693.600	1.081.200
090 - Overskousvej 20, 4. th.	71	724.200	1.128.900
091 - Overskousvej 9, st. tv.	133	1.356.600	2.114.700
092 - Overskousvej 9, st. th.	73	744.600	1.160.700
093 - Overskousvej 9, 1. tv.	73	744.600	1.160.700
094 - Overskousvej 9, 1. th.	73	744.600	1.160.700
095 - Overskousvej 9, 2.	146	1.489.200	2.321.400
097 - Overskousvej 9, 3. tv.	73	744.600	1.160.700
098 - Overskousvej 9, 3. th.	73	744.600	1.160.700
099 - Overskousvej 9, 4.	146	1.489.200	2.321.400
101 - Overskousvej 11, st. tv.	60	612.000	954.000
102 - Overskousvej 11, st. th.	60	612.000	954.000
103 - Overskousvej 11, 1. tv.	60	612.000	954.000
104 - Overskousvej 11, 1. th.	60	612.000	954.000
106 - Overskousvej 11, 2.	120	1.224.000	1.908.000
107 - Overskousvej 11, 3. tv.	60	612.000	954.000
108 - Overskousvej 11, 3. th.	60	612.000	954.000
109 - Overskousvej 11, 4.	120	1.224.000	1.908.000
111 - Overskousvej 13, st. tv.	60	612.000	954.000
112 - Overskousvej 13, st. th.	60	612.000	954.000
113 - Overskousvej 13, 1. tv.	60	612.000	954.000
114 - Overskousvej 13, 1. th.	60	612.000	954.000
115 - Overskousvej 13, 2. tv.	60	612.000	954.000
117 - Overskousvej 13, 3. tv.	60	612.000	954.000
transport	6.873	70.104.600	109.280.700

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra c	Andelsværdi 31/12 2017 iht. litra b
transport	6.873	70.104.600	109.280.700
118 - Overskousvej 13, 3. th.	60	612.000	954.000
119 - Overskousvej 13, 4. tv.	60	612.000	954.000
120 - Overskousvej 13, 4. th.	60	612.000	954.000
122 - Overskousvej 15, st.	120	1.224.000	1.908.000
123 - Overskousvej 15, 1. tv.	60	612.000	954.000
124 - Overskousvej 15, 1. th.	60	612.000	954.000
126 - Overskousvej 15, 2.	120	1.224.000	1.908.000
127 - Overskousvej 15, 3.	120	1.224.000	1.908.000
129 - Overskousvej 15, 4. tv.	60	612.000	954.000
130 - Overskousvej 15, 4. th.	60	612.000	954.000
131 - Overskousvej 17, st. tv.	60	612.000	954.000
132 - Overskousvej 17, st. th.	60	612.000	954.000
133 - Overskousvej 17, 1. tv.	60	612.000	954.000
134 - Overskousvej 17, 1. th.	60	612.000	954.000
135 - Overskousvej 17, 2. tv.	60	612.000	954.000
136 - Overskousvej 17, 2. th.	60	612.000	954.000
138 - Overskousvej 17, 3.	120	1.224.000	1.908.000
139 - Overskousvej 17, 4. tv.	60	612.000	954.000
140 - Overskousvej 17, 4. th.	60	612.000	954.000
141 - Overskousvej 19, st. tv.	74	754.800	1.176.600
142 - Overskousvej 19, st. th.	73	744.600	1.160.700
143 - Overskousvej 19, 1. tv.	74	754.800	1.176.600
144 - Overskousvej 19, 1. th.	74	754.800	1.176.600
145 - Overskousvej 19, 2. tv.	74	754.800	1.176.600
146 - Overskousvej 19, 2. th.	74	754.800	1.176.600
148 - Overskousvej 19, 3.	148	1.509.600	2.353.200
149 - Overskousvej 19, 4. tv.	74	754.800	1.176.600
150 - Overskousvej 19, 4. th.	74	754.800	1.176.600
151 - Bredahlsvej 10, st.	70	714.000	1.113.000
153 - Bredahlsvej 10, 1. tv.	136	1.387.200	2.162.400
154 - Bredahlsvej 10, 1. th.	143	1.458.600	2.273.700
155 - Bredahlsvej 10, 2. tv.	136	1.387.200	2.162.400
156 - Bredahlsvej 10, 2. th.	83	846.600	1.319.700
157 - Bredahlsvej 10, 3. tv.	76	775.200	1.208.400
158 - Bredahlsvej 10, 3.	143	1.458.600	2.273.700
159 - Bredahlsvej 10, 4. tv.	76	775.200	1.208.400
160 - Bredahlsvej 10, 4. th.	143	1.458.600	2.273.700
161 - Bredahlsvej 12, st. tv.	60	612.000	954.000
162 - Bredahlsvej 12, st. th.	60	612.000	954.000
163 - Bredahlsvej 12, 1.	60	612.000	954.000
transport	10.178	103.815.600	161.830.200

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra c	Andelsværdi 31/12 2017 iht. litra b
transport	10.178	103.815.600	161.830.200
165 - Bredahlsvej 12, 2.	60	612.000	954.000
167 - Bredahlsvej 12, 3. tv.	120	1.224.000	1.908.000
168 - Bredahlsvej 12, 3. th.	60	612.000	954.000
169 - Bredahlsvej 12, 4. tv.	60	612.000	954.000
170 - Bredahlsvej 12, 4. th.	60	612.000	954.000
171 - Bredahlsvej 14, st. tv.	60	612.000	954.000
172 - Bredahlsvej 14, st. th.	60	612.000	954.000
173 - Bredahlsvej 14, 1.	120	1.224.000	1.908.000
175 - Bredahlsvej 14, 2. tv.	60	612.000	954.000
176 - Bredahlsvej 14, 2. th.	60	612.000	954.000
177 - Bredahlsvej 14, 3.	60	612.000	954.000
179 - Bredahlsvej 14, 4. tv.	60	612.000	954.000
180 - Bredahlsvej 14, 4. th.	60	612.000	954.000
181 - Bredahlsvej 16, st. tv.	60	612.000	954.000
182 - Bredahlsvej 16, st. th.	60	612.000	954.000
183 - Bredahlsvej 16, 1. tv.	60	612.000	954.000
184 - Bredahlsvej 16, 1. th.	60	612.000	954.000
185 - Bredahlsvej 16, 2. tv.	60	612.000	954.000
186 - Bredahlsvej 16, 2. th.	60	612.000	954.000
187 - Bredahlsvej 16, 3. tv.	60	612.000	954.000
188 - Bredahlsvej 16, 3. th.	60	612.000	954.000
190 - Bredahlsvej 16, 4.	120	1.224.000	1.908.000
191 - Bredahlsvej 18, st. tv.	60	612.000	954.000
192 - Bredahlsvej 18, st. th.	60	612.000	954.000
193 - Bredahlsvej 18, 1. tv.	60	612.000	954.000
194 - Bredahlsvej 18, 1. th.	60	612.000	954.000
195 - Bredahlsvej 18, 2. tv.	60	612.000	954.000
198 - Bredahlsvej 18, 3.	120	1.224.000	1.908.000
199 - Bredahlsvej 18, 4. tv.	60	612.000	954.000
200 - Bredahlsvej 18, 4. th.	60	612.000	954.000
202 - Bredahlsvej 20, st.	100	1.020.000	1.590.000
203 - Bredahlsvej 20, 1. tv.	130	1.326.000	2.067.000
206 - Bredahlsvej 20, 2. th.	57	581.400	906.300
208 - Bredahlsvej 20, 3.	125	1.275.000	1.987.500
210 - Bredahlsvej 20, 4.	125	1.275.000	1.987.500
212 - Lyshøjgårdsvej 59, st.	137	1.397.400	2.178.300
213 - Lyshøjgårdsvej 59, 1.	60	612.000	954.000
215 - Lyshøjgårdsvej 59, 2. tv.	60	612.000	954.000
216 - Lyshøjgårdsvej 59, 2. th.	55	561.000	874.500
217 - Lyshøjgårdsvej 59, 3. tv.	60	612.000	954.000
transport	13.127	133.895.400	208.719.300

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra c	Andelsværdi 31/12 2017 iht. litra b
transport	13.127	133.895.400	208.719.300
218 - Lyshøjgårdsvej 59, 3. th.	55	561.000	874.500
219 - Lyshøjgårdsvej 59, 4. tv.	60	612.000	954.000
220 - Lyshøjgårdsvej 59, 4. th.	55	561.000	874.500
221 - Lyshøjgårdsvej 61, st.	122	1.244.400	1.939.800
223 - Lyshøjgårdsvej 61, 1.	122	1.244.400	1.939.800
225 - Lyshøjgårdsvej 61, 2. tv.	61	622.200	969.900
226 - Lyshøjgårdsvej 61, 2. th.	61	622.200	969.900
227 - Lyshøjgårdsvej 61, 3. tv.	61	622.200	969.900
228 - Lyshøjgårdsvej 61, 3. th.	61	622.200	969.900
229 - Lyshøjgårdsvej 61, 4. tv.	61	622.200	969.900
230 - Lyshøjgårdsvej 61, 4. th.	61	622.200	969.900
232 - Lyshøjgårdsvej 63, st.	74	754.800	1.176.600
233 - Lyshøjgårdsvej 63, 1.	61	622.200	969.900
235 - Lyshøjgårdsvej 63, 2. tv.	61	622.200	969.900
236 - Lyshøjgårdsvej 63, 2. th.	62	632.400	985.800
238 - Lyshøjgårdsvej 63, 3.	123	1.254.600	1.955.700
239 - Lyshøjgårdsvej 63, 4.	123	1.254.600	1.955.700
	<u>14.411</u>	<u>146.992.200</u>	<u>229.134.900</u>

Note 14 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemaal andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 8 usolgte lejemaal og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemaal siden 18. maj 1994 /usolgte lejemaal, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemaal); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemaal sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Note 15 - Nøgleplysninger

		31.12.17		31.12.16 *	31.12.15 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	181	14.411	14.411	14.411
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	8	483	483	483
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	189	14.894	14.894	14.894

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	X			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Ikke relevant				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1938

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	285.500.000	19.169
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	34.483.366	2.315

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12

Note 15 - Nøgleoplysninger

	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

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	504
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	20

		2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	86	115	170

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
K1	Andelsværdi	15.900
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.515
K3	Teknisk andelsværdi	17.415

		2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	37	28	20
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	37	28	20

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86

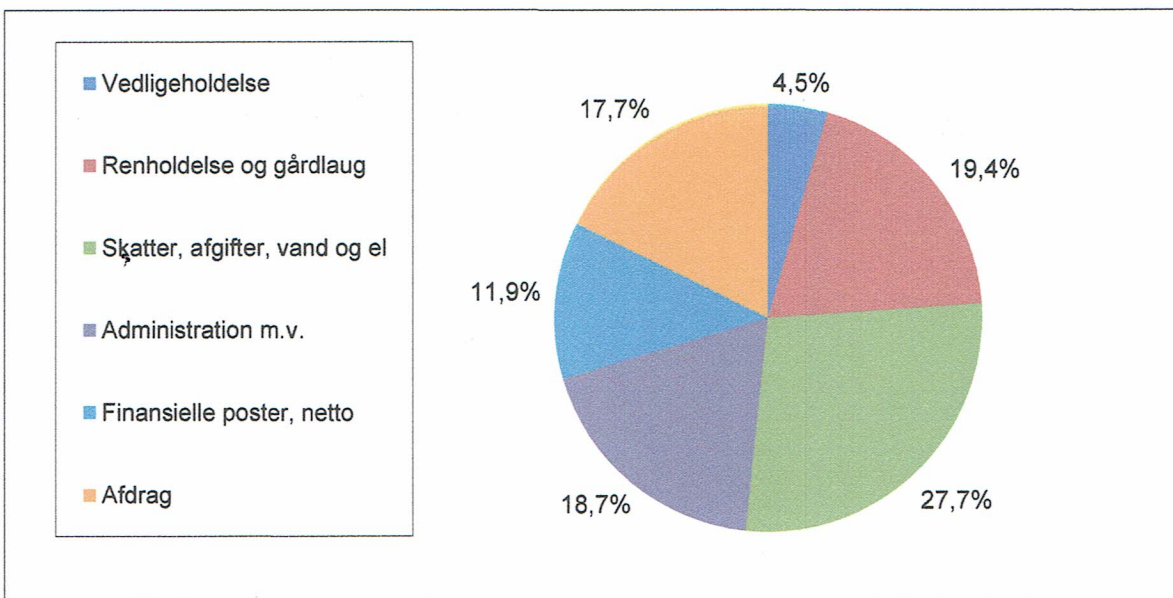
		2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	62	68	80

Note 15 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. <u>m² andel</u>	kr. pr. <u>m² total</u>
Offentlig ejendomsvurdering	12.421	12.018
Valuarvurdering	19.811	19.169
Anskaffessum (kostpris)	1.817	1.758
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.515	1.466
Foreslået andelsværdi	15.900	15.384
Reserver uden for andelsværdi	2.393	2.315
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		504
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		599
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
		<u>%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		96
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		4,5
Renholdelse og gårdlaug		19,4
Skatter, afgifter, vand og el		27,7
Administration m.v.		18,7
Finansielle poster, netto		11,9
Afdrag		17,7
		<u><u>100,0</u></u>



Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2018

	Regnskab 2017	Budget 2018 (ej revideret)	Prognose 2019 (ej revideret)	Prognose 2020 (ej revideret)	Prognose 2021 (ej revideret)
INDTÆGTER:					
Boligafgift, ordinær	5.706.756	5.707.000	5.707.000	5.707.000	5.707.000
Boligafgift, opkrævet til altaner	1.556.388	1.556.000	1.556.000	1.556.000	1.556.000
Leje, beboelse	289.181	290.000	290.000	290.000	290.000
- Hensat til GI	-36.225	-37.000	-37.000	-37.000	-37.000
Regulering af hensat til GI tidl. år	3.120	0	0	0	0
Antennebidrag	291.060	297.000	301.000	306.000	311.000
Gebyr ved overdragelser	19.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Renteindtægter, obligationer	270.386	200.000	100.000	50.000	50.000
Øvrige indtægter	20.173	10.000	10.000	10.000	10.000
Indtægter i alt	8.119.839	8.053.000	7.957.000	7.912.000	7.917.000
OMKOSTNINGER:					
Prioritetsrenter	1.053.673	1.022.000	990.000	957.000	890.000
Grundskyld	927.799	988.000	1.003.000	1.018.000	1.033.000
Dagrenovation	312.034	287.000	291.000	295.000	299.000
Vandforbrug	520.155	520.000	528.000	536.000	544.000
Forsikringer	236.761	300.000	305.000	310.000	315.000
Elforbrug	60.152	65.000	66.000	67.000	68.000
Varmemesterservice	522.934	530.000	538.000	546.000	554.000
Renholdelse	752.257	750.000	761.000	772.000	784.000
Antenneudgifter	292.841	297.000	301.000	306.000	311.000
Reparation og vedligeholdelse	294.784	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000
Indvendig vedligeholdelse	20.527	22.000	22.000	22.000	22.000
Administrationshonorar	182.981	187.000	191.000	195.000	199.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	55.000	55.500	56.000	56.500	57.000
Andre honorarer	299.129	400.000	400.000	400.000	400.000
Møde- og foreningsomkostninger	105.308	120.000	122.000	124.000	126.000
Vaskeri	31.907	25.000	25.000	25.000	25.000
Afskrevet handler tidligere år	2.809	0	0	0	0
Tomgang leje og varme	0	20.000	20.000	20.000	20.000
Selskabsskat	0	0	0	0	0
Omkostninger i alt	5.671.051	6.688.500	6.719.000	6.749.500	6.747.000
Driftsresultat	2.448.788	1.364.500	1.238.000	1.162.500	1.170.000
Resultatdisponering:					
Afdrag på prioritetsgæld	1.159.828	1.186.000	1.212.000	1.239.000	1.266.000
Reserveret til altaner	1.556.388	1.556.000	1.556.000	1.556.000	1.556.000
Overført resultat	-267.428	-1.377.500	-1.530.000	-1.632.500	-1.652.000
Disponeret i alt	2.448.788	1.364.500	1.238.000	1.162.500	1.170.000
Likviditetsforskydning		178.500	26.000	-76.500	-96.000
Likviditet primo		17.831.000	18.009.500	18.035.500	17.959.000
Likviditet ultimo	17.831.000	18.009.500	18.035.500	17.959.000	17.863.000
<i>Heraf indbetaling til altanrenovering</i>	3.112.184	4.668.184	6.224.184	7.780.184	9.336.184

Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2018

Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet stigning i boligafgift, ordinær.

Der er ikke indregnet stigning i boligafgift, opkrævet til altaner.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 1,5%.

Hensat til GI er opgjort ud fra at der ikke afholdes nok vedligeholdelsesudgifter til §18 går i minus, fuld hensættelse.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, uc der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. december 2017.