

Bofællesskabet Ravnshøj
Hvesager 21, 7300 Jelling

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 28. januar 2018.


Dirigent
THOMAS PHILIPSEN

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Bofællesskabet Ravnshøj.

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

Vi ansér den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

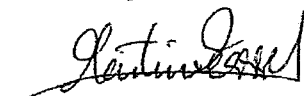
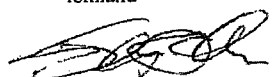
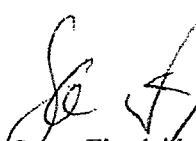
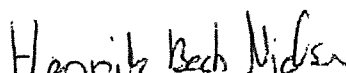
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jelling, den 22. januar 2018

Bestyrelse


Martin Fessel
formand
Thomas Philipsen
Søren Fjordside
næstformand
Henrik Beck Nielsen
Peter Bæk
kasserer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Bofællesskabet Ravnshøj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bofællesskabet Ravnshøj for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 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, samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Bofællesskabet Ravnshøj har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 medtaget de af bestyrelsens godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2017 og 1. januar - 31. december 2018. Resultatbudgetterne har, som det 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, samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Brande, den 22. januar 2018

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76



Bjarne Ulrik Pedersen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 18484

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Bofællesskabet Ravnshøj
Hvesager 21
7300 Jelling

Telefon: 29 72 24 60

CVR-nr.: 33 97 68 95

Hjemsted: Vejle Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Martin Fessel, formand
Søren Fjordside, næstformand
Peter Bæk, kasserer
Thomas Philipsen
Henrik Beck Nielsen

Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvegade 22
7330 Brande

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bofællesskabet Ravnshøj er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og indtægter fra vaskeri vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

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 andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

Anvendt regnskabspraksis

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 21 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 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	Budget 2017 (ej revideret)	Budget 2018 (ej revideret)	2016
Boligafgift	611.652	610.913	606.858	607.928
Vaskeriindtægter	30.316	0	0	34.982
Indtægter i alt	641.968	610.913	606.858	642.910
1 Ejendomsskat og forsikringer	-100.302	-103.053	-101.635	-95.509
2 Forbrugsafgifter	-154.641	-85.885	-76.354	-113.713
3 Vedligeholdelse, løbende	-151.036	-78.175	-80.520	-222.758
4 Administrationsomkostninger	-23.756	-22.350	-15.600	-27.245
5 Øvrige foreningsomkostninger	-55.052	-46.450	-57.749	-46.070
Omkostninger i alt	-484.787	-335.913	-331.858	-505.295
Resultat før finansielle poster	157.181	275.000	275.000	137.615
6 Finansielle indtægter	66	0	0	601
7 Finansielle omkostninger	-94.573	0	-56.056	0
Finansielle poster netto	-94.507	0	-56.056	601
Årets resultat	62.674	275.000	218.944	138.216
Årets resultat fordeles således:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	-72.861	0	0	-75.441
Andre reserver	-37.996	0	0	1.885
Overført til "Andre reserver"	-110.857	0	0	-73.556
Betalte prioritetsafdrag	29.421	0	115.129	0
Overført restandel af årets resultat	144.110	275.000	103.815	211.772
Overført til "Overført resultat"	173.531	275.000	218.944	211.772
I alt	62.674	275.000	218.944	138.216

Balance 31. december

Aktiver			
Note		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
8	Ejendom	<u>15.659.652</u>	<u>13.149.792</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.659.652</u>	<u>13.149.792</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.659.652</u>	<u>13.149.792</u>
Omsætningsaktiver			
9	Projekt Indergaard	10.000	20.000
10	Projekt Solceller	71.616	82.022
11	Andre tilgodehavender	64.633	386
12	Periodeafgrænsningsposter	<u>20.859</u>	<u>24.575</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>167.108</u>	<u>126.983</u>
13	Likvide beholdninger	<u>643.868</u>	<u>436.367</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>810.976</u>	<u>563.350</u>
Aktiver i alt		<u>16.470.628</u>	<u>13.713.142</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2017	2016
Egenkapital			
14	Andelsindskud	2.580.000	2.580.000
15	Overført resultat	10.923.112	10.570.857
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	13.503.112	13.150.857
16	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	200.000	451.585
17	Reserveret til vedligeholdelse af vaskeri	28.159	66.155
	Andre reserver	228.159	517.740
	Egenkapital i alt	13.731.271	13.668.597
Gældsforpligtelser			
18	Gæld til realkreditinstitutter	2.535.450	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.535.450	0
	Kortfristet del af langfristet gæld	115.129	0
	Varmeregnskab	10.840	16.931
19	Anden gæld	25.195	27.614
20	Periodeafgrænsningsposter	52.743	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	203.907	44.545
	Gældsforpligtelser i alt	2.739.357	44.545
	Passiver i alt	16.470.628	13.713.142
21 Nøgleoplysninger			
22 Beregning af andelsværdi			
23 Oplysninger om støtte fra staten			

Noter

	2017	Budget 2017 (ej revideret)	Budget 2018 (ej revideret)	2016
1. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	61.796	66.053	66.635	62.358
Forsikringer	38.506	37.000	35.000	33.151
	100.302	103.053	101.635	95.509
2. Forbrugsafgifter				
Renovation	41.179	40.319	38.125	36.677
Drift fælleshus	45.701	45.566	38.229	43.664
Omkostninger vedr. vaskeri	67.761	0	0	33.372
	154.641	85.885	76.354	113.713
3. Vedligeholdelse, løbende				
Diverse	151.036	78.175	80.520	222.758
	151.036	78.175	80.520	222.758
4. Administrationsomkostninger				
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	19.375	18.750	12.000	23.125
Gebyrer m.v.	781	0	0	520
Kontingenter	3.600	3.600	3.600	3.600
	23.756	22.350	15.600	27.245

Noter

	<u>2017</u>	<u>Budget 2017</u> (ej revideret)	<u>Budget 2018</u> (ej revideret)	<u>2016</u>
5. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelsesudgifter	21.110	4.500	6.700	3.136
Udvalg - renovation	559	800	800	772
Udvalg - fælleshus	14.500	15.650	15.350	16.733
Udvalg - lette bygninger	3.157	4.500	5.600	6.634
Udvalg - udenomsarealer	5.726	11.000	19.299	8.795
Udvalg - Indergaard	10.000	10.000	10.000	10.000
	<u>55.052</u>	<u>46.450</u>	<u>57.749</u>	<u>46.070</u>
6. Finansielle indtægter				
Renter, pengeinstitutter	<u>66</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>601</u>
	<u>66</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>601</u>
7. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	14.873	0	51.185	0
Låneomkostninger	<u>79.700</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>94.573</u>	<u>0</u>	<u>51.185</u>	<u>0</u>

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
8. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	13.149.792	13.149.792
Tilgang i årets løb	2.509.860	0
Anskaffelsessum 31. december	15.659.652	13.149.792
Regnskabsmæssig værdi 31. december	15.659.652	13.149.792
 Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	 14.000.000	 14.000.000
Årets tilgang på ejendommen vedrører fornyelse af alle vinduer inkl. tagvinduer, samt renovering af kvistene. Fornyelsen af alle vinduer (inkl. tagvinduer) og døre er foretaget med henblik på at forbedre isoleringsevnen af husene. De nye vinduer er af den højeste isoleringsevne på markedet og opfylder bygningskravene til år 2020. Det forventes at medføre en væsentlig reduktion af varmetabet, sammenlignet med de vinduer, der var i husene før renoveringen.		
	31/12 2017	31/12 2016
9. Projekt Indergaard		
Saldo 1. januar	20.000	30.000
Afskrivning	-10.000	-10.000
	10.000	20.000
 10. Projekt Solceller		
Saldo 1. januar	82.022	91.493
Indtjent i året	-10.406	-9.471
	71.616	82.022
 11. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende hos medlemmer	64.633	386
	64.633	386

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
12. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	20.859	24.575
	20.859	24.575
13. Likvide beholdninger		
Den Jyske Sparekasse 6132 011379 (Super+)	140.621	140.555
Den Jyske Sparekasse 5515 414713 (Garantikapital)	5.000	5.000
Den Jyske Sparekasse 5510 033619 (Foreningskonto)	16.002	12.685
Den Jyske Sparekasse 5510 033090 (Husleje)	410.966	192.669
Sydbank 7030 1610450	71.279	85.458
	643.868	436.367
14. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	2.580.000	2.580.000
	2.580.000	2.580.000
15. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	10.570.857	10.359.085
Overført fra henlæggelser til vedligeholdelse af ejendommen	178.724	0
Årets overførte overskud eller underskud	173.531	211.772
	10.923.112	10.570.857
16. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	451.585	527.026
Revurdering af tidligere års henlæggelser	-178.724	0
Budgetoverførsel	78.175	147.317
Årets vedligeholdelse	-151.036	-222.758
	200.000	451.585

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
17. Reserveret til vedligeholdelse af vaskeri		
Reserveret 1. januar	66.155	64.270
Ifølge resultatdisponering	-37.996	1.885
	28.159	66.155
18. Gæld til realkreditinstitutter		
BRF Kredit, opr. 2.680.000, restløbetid 19,75 år	2.650.579	0
	2.650.579	0
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	-115.129	0
	2.535.450	0
19. Anden gæld		
Revisor	17.000	17.000
Skyldig vandregnskab	4.895	6.331
Skyldig vaskeriregnskab	3.300	4.283
	25.195	27.614
20. Periodeafgrænsningsposter		
Forudmodtaget husleje	52.743	0
	52.743	0

21. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Bofællesskabet Ravnshøj anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2015	31/12 2016	31/12 2017	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.633	1.633	14	1.633
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	370	370	7	370
B6	I alt	2.003	2.003	21	2.003

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
		☐	☐	☒	☐
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	☐	☐	☒	☐

Felt nr.		År	
D1	Foreningens stiftelsesår		1989
D2	Ejendommens opførelsesår		1990

Felt nr.	Sæt kryds		
		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
		☒	☐	☐
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☒	☐	☐

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.659.652	7.818

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	228.159	114

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		1

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?	☒	☐
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?	☐	☒

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)} \times 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	52.743	* 12 /	1.633
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.633
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.633

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	268	85	38

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{(\text{Gældsforpl. - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	8.269
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.181
K3	Teknisk andelsværdi	9.450

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

Felt nr.		År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	17	111	75
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	17	111	75

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	266	0	18

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	8.573	6.990
Anskaffelsessum (kostpris)	9.589	7.818
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	1.181	963
Reserver uden for andelsværdi	140	114

	kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)	388

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	%
Vedligeholdelsesomkostninger	25
Øvrige omkostninger	54
Finansielle poster, netto	16
Afdrag	5
	100

Noter

22. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	13.503.112
	13.503.112

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2017.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	2.580.000
--	-----------

Værdi pr. fordelingstal	5,23
-------------------------	-------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29. januar 2017)	5,43
---	-------------

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.)
4	154.000	616.000	806.000	3.224.000
4	185.000	740.000	968.246	3.872.986
5	202.000	1.010.000	1.057.220	5.286.100
1	214.000	214.000	1.120.026	1.120.026
14		2.580.000		13.503.112

23. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget offentligt tilskud på 7.995.383,07 kr., som skal tilbagebetales, såfremt foreningen opløses.