



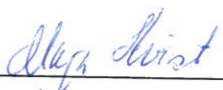
Revisionsfirmaet Axel Gram

**Andelsboligforeningen Birkely
Villeshovvej 36-70
5210 Odense NV**

CVR-nummer: 32523641

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2015 til 31. december 2015**

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 16/3 2016



dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Erklæringer

Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance, aktiver	11
Balance, passiver	12
Noter	13
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Birkely	19



BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Birkely.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense NV, den 29. januar 2016

Bestyrelse

Anna M. Kjelds
Formand

Laila Vad Hansen
Bestyrelsesmedlem

Leif Lundgaard
Kasserer



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til medlemmerne

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Birkely for perioden 1. januar - 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Odense C, den 29. januar 2016
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16 64 56 99


Morten Damgaard Møller
Statsautoriseret revisor



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

Andelsboligforeningen Birkely
Villeshovvej 36-70
5210 Odense NV

CVR-nr: 32 52 36 41
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Anna M. Kjelds, formand
Leif Lundgaard
Laila Vad Hansen

Revisor

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
Læssøegade 24
5000 Odense C



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

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

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

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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. Herudover



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

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. 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

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den 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 låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 2. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.



RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	Budget 2015 (Ej revideret)	2014
Indtægter, andelshavere	1.008.380	1.008.380	972.468
Øvrige indtægter	3.000	0	0
Indtægter i alt.....	1.011.380	1.008.380	972.468
1 Ejendomsskat og forsikringer	-113.913	-105.800	-107.479
2 Administrationsomkostninger	-17.963	-47.000	-26.727
3 Øvrige foreningsomkostninger	-6.456	-4.800	-5.698
Omkostninger i alt	-138.332	-157.600	-139.904
Resultat før finansielle poster	873.048	850.780	832.564
4 Finansielle indtægter.....	368.203	301.247	375.814
5 Finansielle omkostninger.....	-1.239.863	-1.171.908	-1.234.681
Finansielle poster i alt.....	-871.660	-870.661	-858.867
Årets resultat.....	1.388	-19.881	-26.303
Forslag til resultatdisponering:			
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	79.607	109.944	79.200
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Betalte prioritetsafdrag	399.302	399.302	397.397
Indeksregulering af indeksslån.....	-58.089	-58.089	-60.810
Overført restandel af årets resultat	-419.432	-471.038	-442.090
Resultatdisponering i alt	1.388	-19.881	-26.303



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014
6 Grunde og bygninger	14.496.000	14.496.000
Materielle anlægsaktiver i alt	14.496.000	14.496.000
Anlægsaktiver	14.496.000	14.496.000
7 Periodeafgrænsningsposter	146.396	153.440
Tilgodehavender i alt	146.396	153.440
8 Andre værdipapirer og kapitalandele	11.734.746	12.198.584
Værdipapirer og kapitalandele i alt	11.734.746	12.198.584
9 Likvide beholdninger	651.309	202.610
Omsætningsaktiver	12.532.451	12.554.634
AKTIVER	27.028.451	27.050.634



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Andelsindskud	2.899.200	2.899.200
Overført resultat m.v.....	1.620.917	1.699.136
	4.520.117	4.598.336
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	170.451	113.301
Andre reserver i alt.....	170.451	113.301
10 Egenkapital.....	4.690.568	4.711.637
11 Prioritetsgæld.....	8.094.332	8.435.544
12 Anden gæld.....	13.731.564	13.737.075
Langfristede gældsforpligtelser i alt	21.825.896	22.172.619
Kreditinstitutter.....	113.259	143.878
Modtagne forudbetalinger fra andelshavere	1.149	0
13 Øvrig anden gæld.....	397.579	22.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	511.987	166.378
Gældsforpligtelser	22.337.883	22.338.997
PASSIVER	27.028.451	27.050.634
14 Eventualposter mv.		
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Beregning af andelsværdi		



NOTER

	2015	Budget 2015 (Ej revideret)	2014
1 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat.....	81.784	75.000	77.254
Forsikringer	32.129	30.800	30.225
Ejendomsskat og forsikringer i alt.....	113.913	105.800	107.479
2 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager	1.525	5.000	2.352
Revision og regnskabsmæssig assistance	26.438	22.000	24.375
Skyldig revision, regulering	-10.000	0	0
Andre konsulentydelse	0	20.000	0
Administrationsomkostninger i alt.....	17.963	47.000	26.727
3 Øvrige foreningsomkostninger			
Generalforsamling mv.	1.756	500	746
Leje og rengøring fælleshus	500	800	750
ABF kontingent	3.393	3.500	3.817
Kurser og administration	807	0	385
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	6.456	4.800	5.698
4 Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver	289	252	558
Regulering renter tidligere år.....	-344	0	0
Renter, obligationer, omsætningsaktiver	287.026	298.655	298.655
Udbytter, omsætningsaktiver.....	0	2.340	0
Kursgevinster, omsætningsaktiver	81.232	0	76.601
Finansielle indtægter i alt.....	368.203	301.247	375.814



NOTER

	2015	Budget 2015 (Ej revideret)	2014
5 Finansielle omkostninger			
Renter, pengeinstitutter.....	121	0	0
Gebyrer mv.	5.125	4.800	4.786
Renter, lån.....	127.001	163.051	163.124
Renter, kontrakter	669.049	627.299	627.299
Indeksregulering prioritetsgæld.....	58.089	58.089	60.810
Prioritetsrenter, kreditforeninger	449.406	449.406	460.500
Offentlig støtte - prioritetsrenter.....	-68.928	-130.737	-81.838
Finansielle omkostninger i alt.....	1.239.863	1.171.908	1.234.681
		2015	2014
6 Grunde og bygninger			
Kostpris, primo		14.496.000	14.496.000
Kostpris i alt		14.496.000	14.496.000
Grunde og bygninger i alt.....		14.496.000	14.496.000
Seneste offentlige ejendomsvurdering kr. 19.200.000.			
7 Periodeafgrænsningsposter			
Periodeafgrænsningsposter.....		0	153.440
Forudbetalt forsikring		2.134	0
Forudbetalt ABF kontingent.....		2.565	0
Tilgodehavende renter obligationer.....		141.697	0
Periodeafgrænsningsposter i alt.....		146.396	153.440
8 Andre værdipapirer og kapitalandele			
Aktier		111.034	97.372
Obligationer		11.623.712	12.101.212
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt.....		11.734.746	12.198.584
Kursværdi af obligationer udgør pr. 31. december 2015 kr. 13.546.260			



NOTER

	2015	2014
9 Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank, kt. 10248573	170.451	113.645
Arbejdernes Landsbank, kt. 10247291	480.858	88.965
Likvide beholdninger i alt	651.309	202.610
10 Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo primo.....	2.899.200	2.899.200
	2.899.200	2.899.200
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	1.699.136	1.804.639
Betalte prioritetsafdrag	399.302	397.397
Indeksregulering lån	-58.089	-60.810
Rest årets resultat	-419.432	-442.090
	1.620.917	1.699.136
Egenkapital før andre reserver	4.520.117	4.598.336
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo.....	113.301	39.645
Årets tilgang	79.607	79.200
Årets afgang.....	-22.457	-5.544
	170.451	113.301
Egenkapital i alt	4.690.568	4.711.637



NOTER

		2015	2014	
11 Prioritetsgæld				
Indekslån, Nykredit		8.094.332	8.435.544	
Prioritetsgæld i alt		8.094.332	8.435.544	
	Renter 2015	Afdrag 2015	Restgæld pr. 31/12 2015	Kursværdi pr. 31/12 2015
Nykredit, indeksslån	380.478	399.302	8.094.332	13.222.060
Kontantlån, effektiv rente 5,4%				
Der er indgået aftale om renteswap. Se note 14.				
12 Anden gæld				
Anlægslån, Nykredit.....		13.731.564		13.737.075
Anden gæld i alt		13.731.564		13.737.075
13 Øvrig anden gæld				
Andre skyldige omkostninger.....		254		0
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance		12.500		22.500
Mellemregning ved salg af andele.....		384.825		0
Øvrig anden gæld i alt		397.579		22.500



NOTER

2015

2014

14 Eventualposter mv.

Modtaget støtte

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 3.725.277,60, jfr. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Finansielle aftaler

Andelsboligforeningen har indgået finansiell aftale med Nykredit Bank om renteswap med en hovedstol/restgæld på kr. 13.870.000.

Pr. 31. december 2015 udgør markedsværdiopgørelsen af den finansielle aftale et urealiseret tab på kr. 8.456.294.

Den finansielle aftale ophører den 30. december 2037.

Realkreditinstitut har givet tilsagn om, at forpligtelsen ikke på noget tidspunkt vil blive krævet indfriet før tid..

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på kr. 8.094.332 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 14.496.000.



NOTER

	2015	2014
16 Beregning af andelsværdi		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a (anskaffelsesprisen).		
Foreningens egenkapital før andre reserver		4.515.646
Regulering i henhold til værdiansættelsesprincip:		
Beholdning obligationer, regnskabsmæssig værdi	-11.623.712	
Kursregulering obligationer, kursværdi	<u>13.546.260</u>	<u>1.922.548</u>
Reguleret egenkapital pr. 31. december 2015		<u>6.442.665</u>
Egenkapitalen fordeles efter vedtægternes § 6, stk. 1 efter indskud. Andelenes samlede indskud udgør kr. 2.899.200.		
Dette svarer for den enkelte andel til kurs $(6.442.665/2.899.200) =$		<u>2,22</u>
Bestyrelsen foreslår, at kursen 2,22 anvendes ved salg af andele frem til næste ordinære generalforsamling.		

<u>Andelsbolig</u>	<u>Fordelingstal</u>	<u>Andel i formue</u>
Villestoftehaven 36	161.200	358.222
Villestoftehaven 38	150.000	333.333
Villestoftehaven 40	161.200	358.222
Villestoftehaven 42	161.200	358.222
Villestoftehaven 44	161.200	358.222
Villestoftehaven 46	150.000	333.333
Villestoftehaven 48	150.000	333.333
Villestoftehaven 50	161.200	358.222
Villestoftehaven 52	161.200	358.222
Villestoftehaven 54	171.800	381.778
Villestoftehaven 56	171.800	381.778
Villestoftehaven 58	171.800	381.778
Villestoftehaven 60	171.800	381.778
Villestoftehaven 62	161.200	358.222
Villestoftehaven 64	161.200	358.222
Villestoftehaven 66	161.200	358.222
Villestoftehaven 68	150.000	333.333
Villestoftehaven 70	161.200	358.222
Afrundingsdifference	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u>2.899.200</u>	<u>6.442.665</u>



NOTER

Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Birkely					
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Seneste regnskabsperiode				1. januar 2015 - 31. december 2015	
B			Antal	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger		18	1708	
B2	Erhvervsandele		0	0	
B3	Boliglejemål		0	0	
B4	Erhvervslejemål		0	0	
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		0	0	
B6	I alt		18	1708	
C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår	1992			
D2	Ejendommens opførelsesår	1992			
E		Ja	Nej		
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				



NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		14.496.000	8.487
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		170.451	100
				1,18 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?		X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X
2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			590
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-53	-15	1
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			3.772
K2	Gæld - omsætningsaktiver			5.741
K3	Teknisk andelsværdi			9.512



NOTER

3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M				
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	2	0	0
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr.m ²)	2	0	0
4	Finansielle forhold			
P				
P1	Friværdis (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			%
				-54
R				
		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	232	233	234
V	Bemærkning			

Foreningens friværdi (P1) er oplyst som minus 54%.

Tallet fremkommer ud fra den i loven fastsatte beregningsformel. Vi gør opmærksom på, at denne formel ikke tager højde for gæld, som er optaget med henblik på andre investeringer end forbedring af foreningens ejendom.

A/B Birkely har tidligere optaget gæld til køb af obligationerne bag foreningens indekslån.

Pr. 31/12 2015 udgør gælden kr. 13.731.564, medens kursværdien af obligationer udgør kr. 13.546.260.

Under henvisning til det retvisende billede, udgør foreningens friværdi (P1) pr. 31/12 2015 derfor en positiv værdi på 41%.