

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

CVR-nummer: 32523641

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2016 til 31. december 2016**

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2017

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	7
----------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance, aktiver	12
Balance, passiver	13
Noter	14
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Birkely	21

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 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016.

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 6. marts 2017

Bestyrelse

Anna M. Kjelds
Formand

Laila Vad Hansen
Bestyrelsesmedlem

Leif Lundgaard
Kasserer

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Birkely.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Birkely for perioden 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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 ved 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 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, 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. 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.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Odense C, den 6. marts 2017
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. andelsboliglovens § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) indregnes til dagsværdien på balancedagen.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. note 11. Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer har ingen effekt på hverken balancesummen eller resultatopgørelsen, mens egenkapitalen pr. 31. december 2015 forringes med tkr. 8.456 og egenkapitalen pr. 31. december 2016 forringes med tkr. 9.754.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet 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 afvigelse 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 assistance med salg af andele, indtægtsføres i takt med modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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.

Værdipapirer og kapitalandele

Aktier der omfatter værdipapirer, som er optaget til handel på et reguleret marked måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Indekserede obligationer indregnes til indekseret anskaffelsespris.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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 foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal 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 2016

	2016	Budget 2016 (Ej revideret)	2015
Indtægter, andelshavere	1.050.360	1.034.028	1.008.380
Øvrige indtægter	6.000	3.000	3.000
Indtægter i alt.....	1.056.360	1.037.028	1.011.380
1 Ejendomsskat og forsikringer	-118.023	-120.566	-113.913
2 Vedligeholdelse, løbende.....	-62.855	0	0
3 Administrationsomkostninger	-68.126	-48.000	-17.963
4 Øvrige foreningsomkostninger	-10.276	-10.956	-6.456
Omkostninger i alt	-259.280	-179.522	-138.332
Resultat før finansielle poster	797.080	857.506	873.048
5 Finansielle indtægter.....	334.311	280.300	368.203
6 Finansielle omkostninger.....	-1.216.112	-1.237.264	-1.239.863
Finansielle poster i alt.....	-881.801	-956.964	-871.660
Årets resultat.....	-84.721	-99.458	1.388
Forslag til resultatdisponering:			
Årets hensættelse til			
vedligeholdelse af ejendommen	79.386	79.200	79.607
Anvendelse af hensættelser	-62.302	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Betalte prioritetsafdrag	401.427	401.000	399.302
Indeksregulering af indeksslån.....	-43.716	-44.000	-58.089
Overført restandel af årets resultat	-459.516	-535.658	-419.432
Resultatdisponering i alt	-84.721	-99.458	1.388

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

	2016	2015
7 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
Andre tilgodehavender	500	0
8 Forudbetalte poster	140.358	146.396
Tilgodehavender i alt	140.858	146.396
9 Andre værdipapirer og kapitalandele	11.241.467	11.734.746
Værdipapirer og kapitalandele i alt	11.241.467	11.734.746
10 Likvide beholdninger	258.165	651.309
Omsætningsaktiver	11.640.490	12.532.451
AKTIVER	26.136.490	27.028.451

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015
Andelsindskud	2.899.200	2.899.200
Overført resultat m.v.....	-8.235.052	-6.835.377
	-5.335.852	-3.936.177
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	187.535	170.451
Andre reserver i alt.....	187.535	170.451
11 Egenkapital.....	-5.148.317	-3.765.726
12 Prioritetsgæld.....	7.332.784	7.692.905
13 Anden gæld.....	23.491.239	22.187.858
Langfristede gældsforpligtelser i alt	30.824.023	29.880.763
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	403.837	401.427
Kreditinstitutter.....	38.973	113.259
Modtagne forudbetalinger fra andelshavere	303	1.149
14 Øvrig anden gæld.....	17.671	397.579
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	460.784	913.414
Gældsforpligtelser	31.284.807	30.794.177
PASSIVER	26.136.490	27.028.451
15 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Beregning af andelsværdi		

NOTER

	2016	Budget 2016 (Ej revideret)	2015
1 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat.....	86.565	86.566	81.784
Forsikringer	31.458	34.000	32.129
Ejendomsskat og forsikringer i alt.....	118.023	120.566	113.913
2 Vedligeholdelse, løbende			
Murer	60.311	0	0
VVS	1.673	0	0
Havedag mv.....	871	0	0
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	62.855	0	0
3 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager	1.751	3.000	1.525
Revision og regnskabsmæssig assistance	12.500	25.000	26.438
Revision og regnskabsmæssig assistance vedrørende tidligere år.....	1.250	0	0
Skyldig revision, regulering	0	0	-10.000
Rådgivning vedrørende tidligere år	52.625	20.000	0
Administrationsomkostninger i alt.....	68.126	48.000	17.963
4 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar.....	5.400	5.400	0
Generalforsamling mv.	117	2.000	1.756
Leje og rengøring fælleshus	500	500	500
Gaver og blomster	830	0	0
ABF kontingent	3.429	2.456	3.393
Kurser og administration	0	600	807
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	10.276	10.956	6.456

NOTER

	2016	Budget 2016 (Ej revideret)	2015
5 Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver	265	300	289
Regulering renter tidligere år	0	0	-344
Renter, obligationer, omsætningsaktiver	275.244	280.000	287.026
Udbytter, omsætningsaktiver	4.233	0	0
Kursgevinster, omsætningsaktiver	54.569	0	81.232
Finansielle indtægter i alt.....	334.311	280.300	368.203
6 Finansielle omkostninger			
Renter, pengeinstitutter	110	0	121
Gebyrer mv.	4.108	5.700	5.125
Renter, lån	85.407	137.320	127.001
Renter, kontrakter	700.269	682.000	669.049
Indeksregulering prioritetsgæld	43.716	44.000	58.089
Prioritetsrenter, kreditforeninger	438.245	424.244	449.406
Offentlig støtte - prioritetsrenter	-55.743	-56.000	-68.928
Finansielle omkostninger i alt.....	1.216.112	1.237.264	1.239.863
7 Grunde og bygninger		2016	2015
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.

NOTER

	2016	2015
8 Forudbetalte poster		
Forudbetalt forsikring	2.170	2.134
Forudbetalt ABF kontingent	2.592	2.565
Tilgodehavende renter obligationer	135.596	141.697
Forudbetalte poster i alt	140.358	146.396
9 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Aktier	118.245	111.034
Obligationer	11.123.222	11.623.712
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	11.241.467	11.734.746
Kursværdi af obligationer udgør pr. 31. december 2016 kr. 13.438.024		
10 Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank, kt. 10248573	187.534	170.451
Arbejdernes Landsbank, kt. 10247291	70.631	480.858
Likvide beholdninger i alt	258.165	651.309

NOTER

	2016	2015
11 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	-6.835.377	1.699.136
Ændring af anvendt regnskabspraksis	0	-9.233.681
Ændring i dagsværdi rentesikring.....	-1.297.870	777.387
Betalte prioritetsafdrag	401.427	399.302
Indeksregulering lån	-43.716	-58.089
Rest årets resultat.....	-459.516	-419.432
	-8.235.052	-6.835.377
Egenkapital før andre reserver	-5.335.852	-3.936.177
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo.....	170.451	113.301
Årets tilgang	79.386	79.607
Årets afgang.....	-62.302	-22.457
	187.535	170.451
Egenkapital i alt	-5.148.317	-3.765.726

NOTER

	2016	2015
12 Prioritetsgæld		
Indekslån, Nykredit	7.736.621	8.094.332
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-403.837	-401.427
Prioritetsgæld i alt	7.332.784	7.692.905

	Renter 2016	Afdrag 2016	Restgæld pr. 31/12 2016	Kursværdi pr. 31/12 2016
Nykredit, indekslån	438.245	401.427	7.736.621	13.166.517
Flexlån, restløbetid 25 år				
	438.245	401.427	7.736.621	13.166.517

Gæld der forfalder til betaling inden for 12 måneder fra regnskabsårets udløb er i overensstemmelse med årsregnskabsloven § 19 stk. 3 og bilag 2, skema 1 overført til kortfristede gældsforpligtelser. Den kortfristede del af foreningens prioritetsgæld på kr. 7.736.621 udgør kr. 403.837.

13 Anden gæld		
Anlægsloan, Nykredit	13.737.075	13.731.564
Rentesikring, Nykredit	9.754.164	8.456.294
Anden gæld i alt	23.491.239	22.187.858

Foreningen har pr. 31. december 2016 indgået finansielaftale om renteombytning (renteswap) af CIBOR6 til fastrente på 5 pct. p.a. - Se note 15

14 Øvrig anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	0	254
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	12.500	12.500
Mellemregning ved salg af andele	5.171	384.825
Øvrig anden gæld i alt	17.671	397.579

NOTER

2016

2015

15 Kontraktlige forpligtelser og 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 2016 udgør markedsværdiopgørelsen af den finansielle aftale et urealiseret tab på kr. 9.754.164, som fuldt ud er indregnet i overført resultat m.v..

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..

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på kr. 7.736.621 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 14.496.000.

NOTER

	2016	2015
17 Beregning af andelsværdi		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra a (anskaffelsesprisen).		
Foreningens egenkapital før andre reserver		-5.148.317
Regulering i henhold til værdiansættelsesprincip:		
Beholdning obligationer, regnskabsmæssig værdi	-11.123.222	
Kursregulering obligationer, kursværdi	13.438.024	2.314.802
Renteswap, kostpris	0	
Renteswap, dagsværdi	9.754.164	9.754.164
Reguleret egenkapital pr. 31. december 2016		6.920.649
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 $(6.920.649/2.899.200) =$		2,39
Bestyrelsen foreslår, at kursen 2,39 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	384.799
Villestoftehaven 38	150.000	358.063
Villestoftehaven 40	161.200	384.799
Villestoftehaven 42	161.200	384.799
Villestoftehaven 44	161.200	384.799
Villestoftehaven 46	150.000	358.063
Villestoftehaven 48	150.000	358.063
Villestoftehaven 50	161.200	384.799
Villestoftehaven 52	161.200	384.799
Villestoftehaven 54	171.800	410.102
Villestoftehaven 56	171.800	410.102
Villestoftehaven 58	171.800	410.102
Villestoftehaven 60	171.800	410.102
Villestoftehaven 62	161.200	384.799
Villestoftehaven 64	161.200	384.799
Villestoftehaven 66	161.200	384.799
Villestoftehaven 68	150.000	358.063
Villestoftehaven 70	161.200	384.799
Afrundingsdifference	0	-1
	2.899.200	6.923.371

NOTER

Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Birkely					
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Seneste regnskabsperiode				1. januar 2016 - 31. december 2016	
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		187.535	110
				1,29 %
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			625
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)	-15	1	-48
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			4.053
K2	Gæld - omsætningsaktiver			11.500
K3	Teknisk andelsværdi			15.553

NOTER

3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	3	13	37
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	3	13	37
4	Finansielle forhold			
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			-116
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	232	233	235
V	Bemærkning			