



Revisionsfirmaet Axel Gram

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

CVR-nummer: 32523641

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2017 til 31. december 2017**

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2018

dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Resultatopgørelse	8
Balance, aktiver	9
Balance, passiver	10
Noter	11
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Birkely	18
Anvendt regnskabspraksis	21



BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Birkely.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017.

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 16. marts 2018

Bestyrelse

Anna M. Kjelds
Formand

Leif Lundgaard
Kasserer

Laila Vad Hansen
Bestyrelsesmedlem



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Birkely.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Birkely for perioden 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 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 perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 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, andelsboligforeningslovens § 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 16. marts 2018
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16 64 56 99


Morten Damgaard Møller
Statsautoriseret revisor
mne23413



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



RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	Budget 2017 (Ej revideret)	2016
Indtægter, andelshavere	1.065.072	1.066.680	1.050.360
Øvrige indtægter	0	0	6.000
Indtægter i alt.....	1.065.072	1.066.680	1.056.360
1 Ejendomsskat og forsikringer	-118.488	-121.066	-118.023
2 Vedligeholdelse, løbende.....	-33.348	-60.000	-62.855
3 Administrationsomkostninger	-32.967	-26.625	-68.126
4 Øvrige foreningsomkostninger	-16.047	-14.992	-10.276
Omkostninger i alt	-200.850	-222.683	-259.280
Resultat før finansielle poster	864.222	843.997	797.080
5 Finansielle indtægter.....	322.532	267.100	334.311
6 Finansielle omkostninger.....	-1.223.134	-1.237.076	-1.216.112
Finansielle poster i alt.....	-900.602	-969.976	-881.801
Årets resultat.....	-36.380	-125.979	-84.721
Forslag til resultatdisponering:			
Årets hensættelse til			
vedligeholdelse af ejendommen	79.403	79.500	79.386
Anvendelse af hensættelser	-28.238	-60.000	-62.302
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Betalte prioritetsafdrag	403.837	403.837	401.427
Udtrækning af obligationer	-551.228	-545.200	-547.847
Indeksregulering af indeksslån.....	-46.879	-46.878	-43.716
Overført restandel af årets resultat	106.725	42.762	88.331
Resultatdisponering i alt	-36.380	-125.979	-84.721



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
AKTIVER

	2017	2016
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	0	500
8 Forudbetalte poster	134.316	140.358
Tilgodehavender i alt.....	134.316	140.858
9 Andre værdipapirer og kapitalandele	10.623.684	11.241.467
Værdipapirer og kapitalandele i alt.....	10.623.684	11.241.467
10 Likvide beholdninger	492.637	258.165
Omsætningsaktiver.....	11.250.637	11.640.490
AKTIVER.....	25.746.637	26.136.490



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016
Andelsindskud	2.899.200	2.899.200
Overført resultat m.v.....	-7.364.795	-8.235.052
	-4.465.595	-5.335.852
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	238.699	187.535
Andre reserver i alt.....	238.699	187.535
11 Egenkapital.....	-4.226.896	-5.148.317
12 Prioritetsgæld.....	6.971.762	7.332.784
13 Anden gæld.....	22.533.437	23.491.239
Langfristede gældsforpligtelser i alt	29.505.199	30.824.023
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	407.901	403.837
Kreditinstitutter	0	38.973
Modtagne forudbetalinger fra andelshavere	14.808	301
14 Øvrig anden gæld.....	45.625	17.673
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	468.334	460.784
Gældsforpligtelser	29.973.533	31.284.807
PASSIVER	25.746.637	26.136.490
15 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Beregning af andelsværdi		



NOTER

	2017	Budget 2017 (Ej revideret)	2016
1 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat.....	86.600	88.133	86.565
Forsikringer	31.888	32.933	31.458
Ejendomsskat og forsikringer i alt.....	118.488	121.066	118.023
2 Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse	0	60.000	0
Murer	1.220	0	60.311
Tømrer	30.000	0	0
VVS	0	0	1.673
Havedag mv.....	229	0	871
Maler.....	1.899	0	0
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	33.348	60.000	62.855
3 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager	2.202	3.000	1.751
IT-udgifter	2.640	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	13.125	21.125	12.500
Revision og regnskabsmæssig assistance vedrørende tidligere år.....	0	0	1.250
Revisor, likviditetsbudget og 5 års prognose.....	2.500	2.500	0
Rådgivning vedrørende tidligere år	12.500	0	52.625
Administrationsomkostninger i alt.....	32.967	26.625	68.126



NOTER

	2017	Budget 2017 (Ej revideret)	2016
4 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar.....	5.400	5.400	5.400
Generalforsamling mv.	2.451	2.500	117
Leje og rengøring fælleshus	0	0	500
Gaver og blomster	0	0	830
ABF kontingent	3.465	3.500	3.429
Kurser og administration	1.725	3.592	0
Regulering boligafgift tidligere år	2.028	0	0
Udbytteskat, ej refunderet.....	978	0	0
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	16.047	14.992	10.276
5 Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver	251	300	265
Renter, obligationer, omsætningsaktiver	262.725	266.800	275.244
Udbytter, omsætningsaktiver.....	4.446	0	4.233
Kursgevinster, omsætningsaktiver	55.110	0	54.569
Finansielle indtægter i alt.....	322.532	267.100	334.311
6 Finansielle omkostninger			
Renter, pengeinstitutter.....	9	0	110
Gebyrer mv.	2.415	5.100	4.108
Renter, lån.....	81.586	103.028	85.407
Renter, kontrakter	707.446	700.000	700.269
Indeksregulering prioritetsgæld	46.879	46.878	43.716
Prioritetsrenter, kreditforeninger	426.464	426.464	438.245
Offentlig støtte - prioritetsrenter	-41.665	-44.394	-55.743
Finansielle omkostninger i alt.....	1.223.134	1.237.076	1.216.112



NOTER

	2017	2016
7 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.		
8 Forudbetalte poster		
Forudbetalt forsikring	2.190	2.170
Forudbetalt ABF kontingent	2.619	2.592
Tilgodehavende renter obligationer	129.507	135.596
Forudbetalte poster i alt.....	134.316	140.358
9 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Aktier	0	118.245
Obligationer	10.623.684	11.123.222
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt.....	10.623.684	11.241.467
Kursværdi af obligationer udgør pr. 31. december 2017 kr. 13.157.869		
10 Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank, kt. 10248573	232.099	187.534
Arbejdernes Landsbank, kt. 10247291	195.124	70.631
Nykredit, kt. 1776953	65.414	0
Likvide beholdninger i alt.....	492.637	258.165



NOTER

	2017	2016
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	-8.235.052	-6.835.377
Ændring i dagsværdi rentesikring.....	957.802	-1.297.870
Betalte prioritetsafdrag	403.837	401.427
Udtrækning af obligationer.....	-551.228	-547.847
Indeksregulering lån	-46.879	-43.716
Rest årets resultat.....	106.725	88.331
	-7.364.795	-8.235.052
Egenkapital før andre reserver	-4.465.595	-5.335.852
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo.....	187.534	170.451
Årets tilgang	79.403	79.386
Årets afgang.....	-28.238	-62.302
	238.699	187.535
Egenkapital i alt	-4.226.896	-5.148.317



NOTER

	2017	2016
12 Prioritetsgæld		
Indekslån, Nykredit	7.379.663	7.736.621
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-407.901	-403.837
Prioritetsgæld i alt	6.971.762	7.332.784

	Renter 2017	Afdrag 2017	Restgæld pr. 31/12 2017	Kursværdi pr. 31/12 2017
Nykredit, indekslån	426.464	403.837	7.379.663	12.811.219
Flexlån, restløbetid 24 år				
	426.464	403.837	7.379.663	12.811.219

Gæld der forfalder til betaling inden for 12 måneder fra regnskabsårets udløb er overført til kortfristede gældsforpligtelser. Den kortfristede del af foreningens prioritetsgæld på kr. 7.379.663 udgør kr. 407.901.

13 Anden gæld		
Anlægsloan, Nykredit	13.737.075	13.737.075
Rentesikring, Nykredit	8.796.362	9.754.164
Anden gæld i alt	22.533.437	23.491.239

Foreningen har pr. 31. december 2017 indgået finansielaftale om renteombytning (renteswap) af CIBOR6 til fastrente på 5 pct. p.a. - Se note 15

14 Øvrig anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	30.000	0
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	15.625	12.500
Mellemregning ved salg af andele	0	5.173
Øvrig anden gæld i alt	45.625	17.673



NOTER

2017

2016

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. 3.766.942,60, 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 finansielle aftale med Nykredit Bank om renteswap med en hovedstol/restgæld på kr. 13.870.000.

Pr. 31. december 2017 udgør markedsværdiopgørelsen af den finansielle aftale et urealiseret tab på kr. 8.796.362, som fuldt ud er indregnet i overført resultat m.v..

Den finansielle aftale ophører den 30. december 2037.

Nykredit 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. 7.379.663 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 14.496.000.



NOTER

17 Beregning af andelsværdi

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

Foreningens egenkapital før andre reserver		-4.465.595
Regulering i henhold til værdiansættelsesprincip:		
Beholdning obligationer, regnskabsmæssig værdi	-10.623.684	
Kursregulering obligationer, kursværdi	13.157.869	2.534.185
Renteswap, kostpris	0	
Renteswap, dagsværdi	8.796.362	8.796.362
Reguleret egenkapital pr. 31. december 2017		6.864.952

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 $(6.864.952/2.899.200) =$ 2,37

Bestyrelsen foreslår, at kursen 2,37 anvendes ved salg af andele frem til næste ordinære generalforsamling.

Andelsbolig	Fordelingstal	Andel i formue
Villestøftehaven 36	161.200	381.702
Villestøftehaven 38	150.000	355.182
Villestøftehaven 40	161.200	381.702
Villestøftehaven 42	161.200	381.702
Villestøftehaven 44	161.200	381.702
Villestøftehaven 46	150.000	355.182
Villestøftehaven 48	150.000	355.182
Villestøftehaven 50	161.200	381.702
Villestøftehaven 52	161.200	381.702
Villestøftehaven 54	171.800	406.801
Villestøftehaven 56	171.800	406.801
Villestøftehaven 58	171.800	406.801
Villestøftehaven 60	171.800	406.801
Villestøftehaven 62	161.200	381.702
Villestøftehaven 64	161.200	381.702
Villestøftehaven 66	161.200	381.702
Villestøftehaven 68	150.000	355.182
Villestøftehaven 70	161.200	381.702
Afrundingsdifference	0	0
	2.899.200	6.864.952



NOTER

Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Birkely					
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Seneste regnskabsperiode				1. januar 2017 - 31. december 2017	
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		238.669	140
				1,6 %
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)	1	-48	-4
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			4.036
K2	Gæld - omsætningsaktiver			10.944
K3	Teknisk andelsværdi			14.980



NOTER

3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	13	37	2
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	13	37	2
4	Finansielle forhold			
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			-107
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	233	235	236
V	Bemærkning			



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.

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 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.

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).



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 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 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.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 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 6. 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 andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.