

Til andelshaverne i
A/B Sølvgadehus

22. november 2017
Ejd. nr. 100204

Vedr. Nyt forslag til andelspris.

Foreningen har som tidligere år indhentet en ny valuarvurdering. Denne fremkom desværre først efter indkaldelsen til den ordinære generalforsamling var omdelt.

Vurderingen af ejendommen er udarbejdet af foreningens faste valuar og lyder på kr. 203 mio. Værdien af ejendommen er således steget med kr. 23 mio.

Bestyrelsen foreslår en andelspris, således at halvdelen af stigningen kommer andelshaverne til gode på prisen og den anden halvdel sættes på den generalforsamlingsbestemte reserve.

Forslag til ny andelspris ser herefter således ud:

Egenkapital pr. 31. august 2017		163.205.563
Stigning i ejendommens værdi		23.000.000
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>- 36.500.399</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		149.705.164
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	18.137.518	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>- 18.682.485</u>	<u>- 544.967</u>
		<u>149.160.197</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>149.160.197</u>	
	1.268.290	117,60

Bestyrelsen foreslår hermed en andelspris på 117,60 x indskuddet.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Andelsboligforeningen Sølvgadehus

Årsrapport for 2016/17

33. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-5
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	6-9
RESULTATOPGØRELSE	10-11
AKTIVER	12
PASSIVER	13
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	14-18
NOTER TIL BALANCE	19-23
ØVRIGE NOTER	24-29
LIKVIDITETSOVERSIGT	31
BUDGET FOR ÅRET 2017/18	32-34

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Sølvgadehus
Sølvgade 3-11 og Borbergade 19-25
1307 og 1300 København K
Matrikelnummer: Sankt Annæ Vester Kvarter, KBH 655
CVR-nr. 75 48 69 28

BESTYRELSE

Michael Christiansen (formand)
René Matthies
Lone Engmann
Inger Fischer
Susanne Nielsen

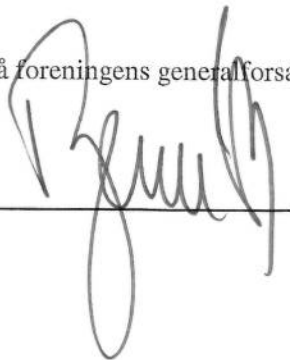
ADMINISTRATOR

Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab
Overgaden Nedenvandet 9A, 3. th.
1414 København K.
Telefon 33 13 11 30
E-mail: info@skovgaardalsig.dk

REVISION

GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
Gammel Kongevej 1, 2.
1610 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 30/11 2017
Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016/17 for Andelsboligforeningen Sølvgadehus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017.

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 13. november 2017

Administrator:



Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab

Bestyrelse:



Michael Christiansen

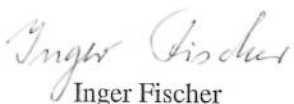
(formand)



René Matthies



Lone Engmann



Inger Fischer



Susanne Nielsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Sølvgadehus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sølvgadehus for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, likviditetsoversigt og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Sølvgadehus har som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter for regnskabsåret 2016/17 valgt at medtage det af ledelsen pr. 28. november 2016 godkendte resultatbudget for 2016/17. Resultatbudgettet har, som det også 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, og 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 for 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 påtegning på årsregnskabet

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, 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 påtegning på årsregnskabet

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.

København, den 13. november 2017

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63

Jørgen Jørgensen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sølvgadehus er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelsen nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligloven § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter bortset fra boligafgift og lejeindtægter, indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen.

Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Dagsværdien af foreningens ejendom vurderes at kunne fastsættes til senest kendte vurdering fra statsautoriseret ejendomsmægler og valuar (kontantværdi) med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Anvendt regnskabspraksis

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 24 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Nøgleoplysninger

De i note 26 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2016/17

	Note	Realiseret 2016/17 kr.	Budget 2016/17 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015/16 kr.
Indtægter:				
Boligafgift	1	3.694.710	3.687.000	3.661.490
Lejeindtægter	2	1.755.982	1.760.000	1.678.904
Vaskeriindtægter		159.105	100.000	129.960
Antenneregnskab	11	6.506	4.000	7.754
Andre indtægter	3	3.363	0	9.707
INDTÆGTER I ALT		5.619.666	5.551.000	5.487.815
Omkostninger:				
Ejendomsskat og forsikringer	4	1.568.330	1.591.000	1.544.680
Forbrugsafgifter	5	367.877	318.000	354.684
Renholdelse	6	474.450	560.000	538.673
Vedligeholdelse, løbende	7	614.216	648.000	496.773
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	268.608	280.000	330.238
Administrationsomkostninger	9	456.797	479.000	470.392
Øvrige foreningsomkostninger	10	154.586	132.000	140.656
OMKOSTNINGER I ALT		3.904.864	4.008.000	3.876.096
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.714.802	1.543.000	1.611.719
Finansielle indtægter	12	0	0	2.163
Finansielle omkostninger	13	548.448	530.000	602.670
Kurstab og omkostninger ved omprioritering	13	119.007	0	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO		667.455	530.000	600.507
RESULTAT FØR SKAT		1.047.347	1.013.000	1.011.212
Skat af årets resultat		142.584	150.000	108.201
ÅRETS RESULTAT		904.763	863.000	903.011

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	Realiseret <u>2016/17</u> kr.	Budget <u>2016/17</u> (ej revideret) kr.	Realiseret <u>2015/16</u> kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		904.763	863.000	903.011
DISPONERET I ALT		904.763	863.000	903.011
---o0o---				
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:				
Overført til næste år		904.763	863.000	903.011
Betalte prioritetsafdrag		-965.314	-955.000	-931.500
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		268.608	280.000	330.238
Resultat af ordinær drift		208.057	188.000	301.749
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		-268.608	-280.000	-330.238
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		-60.551	-92.000	-28.489

Balance pr. 31. august 2017**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Sankt Annæ Vester Kvarter, KBH 655	14	180.000.000	180.000.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering pr. 31. august 2017 (Valuarvurdering af 12. oktober 2016 kr. 180.000.000) (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 kr. 138.000.000)			
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		180.000.000	180.000.000
ANLÆGSAKTIVER		180.000.000	180.000.000
Restancer, andelshavere		4.440	0
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager		0	2.378
Andre tilgodehavender	15	58.073	48.507
Forudbetalte omkostninger	16	568.069	600.637
TILGODEHAVENDER		630.582	651.522
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	2.411.863	2.265.333
OMSÆTNINGSAKTIVER		3.042.445	2.916.855
AKTIVER		183.042.445	182.916.855

Balance pr. 31. august 2017**- PASSIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		kr.	kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		1.268.290	1.268.290
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		145.245.076	145.245.076
Overført resultat m.v.		-8.308.202	-8.207.355
Egenkapital excl. andre reserver		<u>138.205.164</u>	<u>138.306.011</u>
 Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		<u>25.000.399</u>	<u>23.994.789</u>
Andre reserver		<u>25.000.399</u>	<u>23.994.789</u>
 EGENKAPITAL	18	<u>163.205.563</u>	<u>162.300.800</u>
 Prioritetsgæld	19	18.137.518	18.988.637
Varmeregnskab	20	75.707	163.674
Forudbetalt løbende boligafgift		3.000	15.259
Beboerkonto, ind- og udflyttere		67.302	6.141
Forudbetalt leje og deposita		906.530	924.957
Mellemregning administrator		0	1.370
Øvrig gæld	21	<u>646.825</u>	<u>516.017</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	22	<u>19.836.882</u>	<u>20.616.055</u>
 PASSIVER		<u>183.042.445</u>	<u>182.916.855</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 23-24-25-26

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret 2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)	Realiseret 2015/16
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	3.441.468	3.442.000	3.441.938
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	221.625	213.000	187.935
Kælderleje - medlemmer	31.617	32.000	31.617
	3.694.710	3.687.000	3.661.490
Note 2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	45.137	45.000	44.543
Garageleje og parkeringspladser	866.160	876.000	804.840
Kælderleje - ikke medlemmer	10.560	11.000	10.560
Lejeindtægter, erhvervslejemål	837.875	828.000	826.521
Tab lejere	-3.750	0	-7.560
	1.755.982	1.760.000	1.678.904
Note 3. Andre indtægter			
Påkravsgebyr	1.250	0	1.057
Ventelistegebyr	1.400	0	3.600
Salg af nøglebrikker mv.	0	0	3.385
Andre indtægter	713	0	1.665
	3.363	0	9.707
Note 4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	1.412.004	1.430.000	1.388.820
Forsikringer	156.326	161.000	155.860
	1.568.330	1.591.000	1.544.680

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Realiseret 2016/17</u>	<u>Budget 2016/17 (ej revideret)</u>	<u>Realiseret 2015/16</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 5. Forbrugsafgifter</u>			
Vandforbrug garager	13.070	0	11.759
Vandafgift	235.837	240.000	228.702
Elforbrug garager	25.472	0	25.752
Elforbrug fællesarealer	95.058	80.000	90.031
Refusion af el-afgifter	-1.560	-2.000	-1.560
	<u>367.877</u>	<u>318.000</u>	<u>354.684</u>
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Vicevært (inkl. regulering af feriepengeforpligtelse kr. 300)	369.194	320.000	351.167
Trappevask	109.333	108.000	106.830
Sociale ydelser	4.184	6.000	4.360
Snerydning	0	10.000	1.756
Kørsel affald	8.723	6.000	8.728
Anden renholdelse	5.635	60.000	17.129
Fælles gårdanlæg	10.464	50.000	48.703
Tilgodehavende Prinsessegården	-33.083	0	0
	<u>474.450</u>	<u>560.000</u>	<u>538.673</u>

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Realiseret 2016/17</u>	<u>Budget 2016/17 (ej revideret)</u>	<u>Realiseret 2015/16</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Drift af vaskeri (inkl. 2 nye vaskemaskiner kr. 60.000)	125.216		85.086
Varmeanlæg	39.050		0
Låseservice	6.424		20.404
Elektriker	6.043		970
Maler	0		0
Tømrer	18.688		27.669
Murer	90.578		6.414
VVS	63.043		115.772
Glarmester	1.808		27.469
Kloakarbejde	5.771		0
Gårdsplads og vej	67.449		3.799
Elevator	43.810		27.059
Andre installationer	700		35.440
Anden vedligeholdelse	37.891		38.866
	<u>506.471</u>	<u>500.000</u>	<u>388.948</u>
Vedligeholdelse af garager og parkeringspladser	48.790	60.000	12.632
Elektrolyse	0	15.000	9.050
Elevatorabonnement	58.583	70.000	84.586
Arbejdsweekend	372	3.000	1.557
	<u>614.216</u>	<u>648.000</u>	<u>496.773</u>
<u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Ny bygning ud mod Adelgade	71.250	0	0
Opsætning af radiostyrede varmemålere	3.258	0	102.738
Ny varmtvandsbeholder i varmecentral	194.100	280.000	0
Restisolering af loft i arkaden	0	0	227.500
	<u>268.608</u>	<u>280.000</u>	<u>330.238</u>

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret 2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)	Realiseret 2015/16
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 9. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar (inkl. nøgleoplysningsskema kr. 1.900)	345.021	356.000	341.593
Revision og regnskabsmæssig assistance	44.431	43.000	42.108
Tilsyn/rådgivning	0	0	10.469
Varmeregnskabshonorar	47.660	60.000	58.757
Gebyrer m.v.	19.685	20.000	17.465
	<u>456.797</u>	<u>479.000</u>	<u>470.392</u>
<u>Note 10. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelseshonorar	62.500	63.000	62.500
Valuarvurdering	20.000	0	21.875
Kopiering og kontorartikler	2.607	8.000	8.007
Blomster og gaver	3.910	4.000	3.290
Møder og generalforsamling	12.357	20.000	11.332
Telefon	23.948	15.000	16.881
ABF kontingent	13.200	13.000	13.063
Tilskud til kurser og fester	0	2.000	562
Kørselsgodtgørelse	416	2.000	596
Annonceudgifter	2.247	0	0
Andre foreningsudgifter	10.546	5.000	45
Internet udgifter	485	0	232
Andre abonnementer	2.370	0	2.273
	<u>154.586</u>	<u>132.000</u>	<u>140.656</u>

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret <u>2016/17</u> kr.	Budget 2016/17 (ej revideret) kr.	Realiseret <u>2015/16</u> kr.
<u>Note 11. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	177.388	172.000	166.916
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 170.882 -	- 168.000 -	- 159.162
Nettooverskud	<u>6.506</u>	<u>4.000</u>	<u>7.754</u>
<u>Note 12. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.163</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.163</u>
<u>Note 13. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	548.350	530.000	602.670
Omkostninger ved omprioritering	33.241	0	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	85.766	0	0
Renter bank	<u>98</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>667.455</u>	<u>530.000</u>	<u>602.670</u>

Noter til balance pr. 31. august 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<u>Note 14. Ejendommen, matr. nr. Sankt Annæ Vester Kvarter, KBH 655</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. september	180.000.000	166.000.000
Årets opskrivning	0	14.000.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august	<u>180.000.000</u>	<u>180.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. august 2017 i henhold til vurdering af 12. oktober 2016 af erhvervsejendomsmægler og valuar Jette Lundsgaard fra Lundsgaard / erhverv.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregning er baseret på afkastprocent på 1,94 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbene afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. Hvis investor i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio kr.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 138.000.000.

Note 15. Andre tilgodehavender

Gebyrer	200	0
Dong Energy (bolig 118)	2.360	0
Tilgodehavende vaskeri	22.430	0
Ventelistegebyrer	0	800
Fællesgård Prinsessegården	33.083	0
Løn fællesgård	0	47.707
	<u>58.073</u>	<u>48.507</u>

Note 16. Forudbetalte omkostninger

Vandafgifter	80.993	79.246
Elevatorabonnement	19.698	19.190
Yousee	10.095	9.595
Verdens TV	17.591	15.409
Trappevask	0	8.995
Ejendomsskat	436.779	468.202
Forsikring	2.913	0
	<u>568.069</u>	<u>600.637</u>

Noter til balance pr. 31. august 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<u>Note 17. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank A/S, erhvervskonto	2.398.584	2.251.653
Kassebeholdning	10.000	10.000
Kassebeholdning vicevært	3.279	3.680
	<u>2.411.863</u>	<u>2.265.333</u>
<u>Note 18. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. september	<u>1.268.290</u>	<u>1.268.290</u>
Saldo pr. 31. august	<u>1.268.290</u>	<u>1.268.290</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. september	145.245.076	131.245.076
Årets op- eller nedskrivning	<u>0</u>	<u>14.000.000</u>
Saldo pr. 31. august	<u>145.245.076</u>	<u>145.245.076</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. september	- 8.207.355	- 8.879.507
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 1.005.610	- 230.859
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>904.763</u>	<u>903.011</u>
Saldo pr. 31. august	<u>- 8.308.202</u>	<u>- 8.207.355</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. september	23.994.789	23.763.930
Overført fra overført resultat m.v.	<u>1.005.610</u>	<u>230.859</u>
Saldo pr. 31. august	<u>25.000.399</u>	<u>23.994.789</u>
Egenkapital i alt	<u>163.205.563</u>	<u>162.300.800</u>

Noter til balance pr. 31. august 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<u>Note 19. Prioritetsgæld</u>		
De enkelte prioritetslån er beskrevet på side 23.		
<u>Note 20. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	663.180	709.329
Fjernvarmeomkostning	<u>587.473</u>	<u>545.655</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-75.707</u>	<u>-163.674</u>
<u>Note 21. Øvrig gæld</u>		
Andre kreditorer	0	3.705
Revision og optryk	48.000	48.000
Forskelsleje	8.181	8.181
Yousee	0	28.785
Feriepengeforpligtelse	38.700	38.400
Hofor	37.047	0
City Container	407	0
Binau Låse	700	0
Fog Trælast	6.544	0
Kone	2.719	0
Dong Energy	19.589	0
Skyldig selskabsskat 2014/15	0	36.321
Skyldig selskabsskat 2015/16	108.201	108.201
Skyldig selskabsskat 2016/17	142.584	0
Skyldig prioritetsrenter	88.313	98.687
Skyldig A-skat m.v.	17.452	20.179
Skyldig moms	<u>128.388</u>	<u>125.558</u>
	<u>646.825</u>	<u>516.017</u>

Note 22. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 17.140.782 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommande år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 31. august 2017 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Noter til balance pr. 31. august 2017

Note 23. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 2.000.000.

Ejerpantebrevet er håndpantset til Danske Bank A/S, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 26 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 1 lejlighed og 11 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Noter til balance pr. 31. august 2017

	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Obligations- restgæld	Kursværdi	Næste års afdrag
Realkredit Danmark, flexlån opr. kr. 6.838.000. Lånet er inkonvertibelt og kurs 106,07. Effektiv rentesats 2,3232% p.a. Lånet rentetilpasses næste gang 1. januar 2023.	106,07	5 år 6 mdr	69.561	380.945	2.260.530	2.264.162	2.401.596	389.872
Realkredit Danmark, kontantlån opr. kr. 3.769.000. Indfriet.			54.074	77.351	0	0	0	0
Realkredit Danmark, kontantlån opr. kr. 3.883.000. Obligationsrente 2,0% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 2,2996% p.a.	100	17 år 6 mdr	99.037	160.221	3.488.403	3.575.701	3.575.701	163.937
Realkredit Danmark, kontantlån opr. kr. 9.784.000. Obligationsrente 2,5% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 2,7580% p.a.	100	24 år 6 mdr	299.663	258.241	9.150.141	9.412.684	9.412.684	265.438
Realkredit Danmark, kontantlån opr. kr. 3.327.000. Obligationsrente 1,5% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 1,7184% p.a.	99,97	16 år	36.389	88.556	3.238.444	3.293.492	3.292.504	177.489
Reduktion skyldige prioritetsrenter			558.724					
			-10.374					
I alt			548.350	965.314	18.137.518	18.546.039	18.682.485	996.736

Øvrige noter pr. 31. august 2017

Note 24. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Sølvgadehus anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	103	8.056
Kommuneandele	2	173
Boliglejemål	1	68
Erhvervslejemål	11	550
	117	8.847

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. august:

	2016/17	2015/16
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	15.599	15.599
Valuarvurdering pr. kvm.	20.346	20.346
	2016/17	2015/16
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	16.770	16.770
Valuarvurdering pr. kvm.	21.874	21.874
Foreslået andelsværdi	16.729	16.729
Reserver uden for andelsværdi	3.038	2.916
Andel i foreningens nettogæld m.v.	2.107	2.229
	21.874	21.874

Øvrige noter pr. 31. august 2017

	<u>2016/17</u> kr./kvm.	<u>2015/16</u> kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	427	427
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	664	655
	<u>2016/17 i pct.</u>	<u>2015/16 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	16	15
Øvrige omkostninger	55	57
Finansielle poster netto	12	11
Afdrag	17	17
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>66</u>	<u>67</u>

Note 25. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b (ejendommen indregnet til valuarvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 31. august 2017		163.205.563
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-25.000.399</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		138.205.164
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	18.137.518	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-18.682.485</u>	<u>-544.967</u>
		<u>137.660.197</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>137.660.197</u> 1.268.290	108,54
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. november 2016)		108,54

Fordeelingen af andelsværdien på typer af andele

Boligtype	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.) pr. 31/8 2017	Andelsværdi inkl. indskud (kr.) pr. 31/8 2017	Andelsværdi pr. andelstype (kr.) Foreslået værdi	Andelsværdi inkl. indskud (kr.) Foreslået værdi
65 m2 (2)	10.025	20.050	1.088.114	2.176.227	1.088.114	2.176.227
66 m2 (1)	10.175	10.175	1.104.395	1.104.395	1.104.395	1.104.395
68 m2 (22)	10.475	230.450	1.136.957	25.013.043	1.136.957	25.013.043
72 m2 (3)	11.100	33.300	1.204.794	3.614.382	1.204.794	3.614.382
76 m2 (1)	11.715	11.715	1.271.546	1.271.546	1.271.546	1.271.546
79 m2 (59)	12.175	718.325	1.321.475	77.966.996	1.321.475	77.966.996
85 m2 (6)	13.100	78.600	1.421.874	8.531.244	1.421.874	8.531.244
94 m2 (4)	14.500	58.000	1.573.830	6.295.320	1.573.830	6.295.320
105 m2 (5)	16.200	81.000	1.758.348	8.791.740	1.758.348	8.791.740
Kommuneandele (2)		26.675		2.895.281		2.895.281
Afrunding				24		24
		1.268.290		137.660.197		137.660.197

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuervurdering af foreningens ejendom af 12. oktober 2016. En valuervurdering er gældende i maks. 18 måneder og valuervurderingen er således kun gældende indtil 12. april 2018.

Øvrige noter pr. 31. august 2017

Note 26. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal 31. august 2017 stk.	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	103	8229
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	1	68
B4	Erhvervslejemål	11	561
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v. ekskl. garager 2.670 m ²	7	318
B6	I alt	122	9176

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi		X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften		X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:			

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1960

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X
E2	Ikke relevant	

Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Forklaring på udregning		Anvendte værdier 31. august 2017 kr	Ejendoms-værdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	180.000.000	19.616

Forklaring på udregning		Andre reserver 31. august 2017	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlings bestemte reserver	25.000.399	2.725

F4		(F3*100/F2)
Reserver i % af ejendomsværdi		14%

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

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab mv. *12

		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	281.144	* 12 /	8.229	410
H2	Erhvervslejeindtægter	70.492	* 12 /	8.229	103
H3	Boligindtægter	13.088	* 12 /	8.229	19

Forklaring på udregning:

Årets resultat

		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2014/15	2015/16	2016/17
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	56	110	110

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	16.729
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.041
K3	Teknisk andelsværdi	18.770

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år				
m ² ultimo året i alt (B6)				
		2014/15	2015/16	2016/17
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	74	54	67
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	23	36	29
M3	Vedligeholdelse i alt	97	90	96

Forklaring på udregning:

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	
P1	Friværdi 89%

Forklaring på udregning:

Årets afdrag				
m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)				
		2014/15	2015/16	2016/17
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	105	113	117

Likviditetsoversigt pr. 31. august 2017

		<u>31/8 2017</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	4.400	
Andre tilgodehavender	58.100	
Forudbetalte omkostninger	568.000	
Likvide beholdninger	<u>2.411.900</u>	3.042.400
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	75.700	
Forudbetalt løbende boligafgift	3.000	
Beboerkonto, ind- og udflyttere	67.300	
Øvrig gæld	<u>646.800</u>	<u>792.800</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2017		<u><u>2.249.600</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. september 2016		2.214.300
Formue tilgang i årets løb:		
Optagelse af lån		<u>3.327.000</u>
		5.541.300
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	60.600	
Fald i forudbetalt leje og deposita	18.400	
Indfrielse af lån	<u>3.212.700</u>	<u>3.291.700</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2017		<u><u>2.249.600</u></u>

Budget for året 2017/18 med sammenligningstal

	Budget 2017/18 (ej revideret)	Realiseret 2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)
Indtægter:			
Boligafgift - medlemmer	3.442.000	3.441.468	3.442.000
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	228.000	221.625	213.000
Kælderleje - medlemmer	32.000	31.617	32.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	45.000	45.137	45.000
Garageleje og parkeringspladser	864.000	866.160	876.000
Kælderleje - ikke medlemmer	11.000	10.560	11.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	846.000	837.875	828.000
Tab lejere	0	-3.750	0
Vaskeriindtægter	100.000	159.105	100.000
Antenneregnskab	4.000	6.506	4.000
Påkravsgebyr	0	1.250	0
Ventelistegebyr	0	1.400	0
Andre indtægter	0	713	0
	5.572.000	5.619.666	5.551.000
Omkostninger:			
Ejendomsskatter	1.511.000	1.412.004	1.430.000
Forsikringer	159.000	156.326	161.000
Vandforbrug garager	0	13.070	0
Vandafgift	240.000	235.837	240.000
Vandafgift	0	25.472	0
Elforbrug fællesarealer	120.000	95.058	80.000
Refusion af el-afgifter	-2.000	-1.560	-2.000
Vicevært (inkl. regulering af feriepengeforpligtelse)	370.000	369.194	320.000
Trappevask	111.000	109.333	108.000
Sociale ydelser	6.000	4.184	6.000
Snerydning	10.000	0	10.000
Kørsel affald	6.000	8.723	6.000
Anden renholdelse	6.000	5.635	60.000
Fælles gårdanlæg	50.000	10.464	50.000
Tilgodehavende Prinsessegården	0	-33.083	0
Vedligeholdelse, løbende	500.000	506.471	500.000
Vedligeholdelse af garager og parkeringspladser	60.000	48.790	60.000
Elektrolyse	15.000	0	15.000
Elevatorabonnement	70.000	58.583	70.000
Arbejdsweekend	3.000	372	3.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	268.608	280.000
Administrationshonorar (inkl. nøgleoplysningsskema)	360.000	345.021	356.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	45.000	44.431	43.000
Varmeregnskabshonorar	60.000	47.660	60.000
Gebyrer m.v.	20.000	19.685	20.000
Bestyrelseshonorar	63.000	62.500	63.000
Valuarvurdering	20.000	20.000	0
Kopiering og kontorartikler	5.000	2.607	8.000
Blomster og gaver	4.000	3.910	4.000
Møder og generalforsamling	20.000	12.357	20.000
Transport	3.832.000	3.851.652	3.971.000

Budget for året 2017/18 med sammenligningstal

	Budget 2017/18 (ej revideret)	Realiseret 2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)
Transport	3.832.000	3.851.652	3.971.000
Telefon	24.000	23.948	15.000
ABF kontingent	13.000	13.200	13.000
Tilskud til kurser og fester	2.000	0	2.000
Kørselsgodtgørelse	2.000	416	2.000
Annonceudgifter	0	2.247	0
Andre foreningsudgifter	5.000	10.546	5.000
Internet udgifter	0	485	0
Andre abonnementer	0	2.370	0
OMKOSTNINGER I ALT	3.878.000	3.904.864	4.008.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.694.000	1.714.802	1.543.000
<u>Finansielle poster:</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	-507.000	-548.350	-530.000
Omkostninger ved omprioritering	0	-33.241	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	-85.766	0
Renter bank	0	-98	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	507.000	667.455	530.000
RESULTAT FØR SKAT	1.187.000	1.047.347	1.013.000
Skat af årets resultat	150.000	142.584	150.000
ÅRETS RESULTAT	1.037.000	904.763	863.000
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	1.037.000	904.763	863.000
DISPONERET I ALT	1.037.000	904.763	863.000
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	1.037.000	904.763	863.000
Betalte prioritetsafdrag	-997.000	-965.314	-955.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	0	268.608	280.000
Resultat af ordinær drift	40.000	208.057	188.000
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	0	-268.608	-280.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	40.000	-60.551	-92.000

Budget for året 2017/18 med sammenligningstal**LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET****Likviditetsoversigt for året 2017/18**

Likviditetsoverskud pr. 1. september 2017	2.249.600
Årets budgetterede resultat 2017/18 efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>40.000</u>
Likviditetsoverskud pr. 31. august 2018	<u><u>2.289.600</u></u>

Foranstående budget for perioden 1. september 2017 - 31. august 2018 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.