

pk revision
rådgivning i øjenhøjde

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Andelsboligforeningen Blommegrenen

CVR-nr. 31 97 94 71

Blommegrenen 241-279
5220 Odense SØ

Årsrapport

2016
1. januar – 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling

Odense, den / 2017

_____
dirigent

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om foreningen 2

Påtegninger
Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

Øvrige noter
Andelsværdi 17

Nøgleoplysninger 18

Oplysninger om foreningen

Foreningsnavn:	Andelsboligforeningen Blommegrenen Blommegrenen 241-279 5220 Odense SØ CVR-nr. 31 97 94 71
Bestyrelse:	Johnny Møldambjærg - formand Alice Hansen - næstformand Kenneth Nielsen Henrik Hermann Bitten Lau
Revisor:	PK Revision Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Rugårdsvej 46C 5000 Odense C Telefon 65 48 73 00 CVR-nr. 31 49 52 88 Statsautoriseret revisor Palle Knudsen Ledende revisor Carsten Andreasen

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Andelsboligforeningen Blommegrenen.

Andelsboligforeningens hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at eje og administrere andelsboligforeningens ejendom.

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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar og 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, den 6. marts 2017

Bestyrelse

Johnny Møldambjærg
formand

Alice Hansen
næstformand

Kenneth Nielsen
kasserer

Henrik Hermann

Bitten Lau

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Blommegrenen

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Blommegrenen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og efter anerkendt dansk regnskabspraksis for andelsboligforeninger samt vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og efter anerkendt dansk regnskabspraksis for andelsboligforeninger samt 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 revision af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen
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 og efter anerkendt dansk regnskabspraksis for andelsboligforeninger samt 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 kredsen 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, den 6. marts 2017

PK Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 31 49 52 88

Palle Knudsen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, almindelig anerkendt regnskabspraksis for andelsboligforeninger 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde andelsboligforeningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå andelsboligforeningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregningen og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden Årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter

Boligafgifter indregnes i resultatopgørelse med de indtægter, der vedrører regnskabsåret, og såfremt indtægt kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renteindtægter og renteomkostninger og indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afdrag på realkreditlån udgiftsføres i resultatopgørelse, men henlægges samtidig på almindelig reservefond under egenkapitalen, hvorefter egenkapitalen ikke påvirkes heraf.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til seneste offentlige ejendomsvurdering. Op- og nedskrivninger føres direkte på egenkapital på særskilt på en særskilt konto for opskrivningshenlæggelser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer den nominelle værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under omsætningsaktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Realkredit

Indekslån måles til den indeksregulerede kursværdi pr. balancedagen. Indeksregulering af prioritetsgæld overføres til særlig konto under egenkapitalen, hvorved egenkapitalen reduceres med størrelsen af indeksreguleringen. Øvrige lån realkredit måles til kursværdi pr. balancedagen.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) indregnes til dagsværdi på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswap 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 i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer den nominelle værdi.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16.

Andelsværdi opgøres i henhold til reglerne i Lov om andelsboligforeninger samt vedtægter.

Nøgleoplysninger

De i note 17 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.

Resultatopgørelse
1. januar – 31. december

Note			Realiseret 2016 *revideret*	Budget 2016 *ej revideret*	Realiseret 2015 *revideret*
	Indtægter				
	Boligafgifter		745.764	774.000	637.098
	Indtægter i alt		**745.764**	**774.000**	**637.098**
	Omkostninger				
	Ejendomsskat		-31.468	-30.000	-29.636
	El		-4.341	-5.000	-4.160
	Forsikringer		-22.154	-28.000	-27.912
	Gaver		-2.290	-2.500	-2.434
	Generalforsamling, møder og arrangementer		-8.362	-12.000	-14.415
	Godtgørelser efter statens takster		-6.600	-7.400	-7.400
	Grundejerforening		-11.400	-8.000	-8.000
	Hjemmeside, edb		-506	-500	-213
	Kabel TV		0	0	-6.813
	Konsulent		-1.810	0	-1.337
	Kontingent ABF og håndbog		-5.079	-5.500	-5.805
	Kontorhold		-1.109	0	-50
	Porto og gebyrer		-3.410	-5.000	-3.128
	Renovation		-29.341	-35.000	-30.873
	Reparation og vedligeholdelse	-215.062		-100.000	-158.296
	Anvendt henlæggelser	-115.000	-100.062	0	100.000
	Revision og regnskabsmæssig assistance		-27.315	-25.000	-23.750
	Vurdering af ejendom		-8.750	0	0
	Omkostninger i alt		**-263.997**	**-263.900**	**-224.222**
	Henlæggelser				
11	Henlagt til vedligeholdelse		**-125.000**	**-125.000**	**-125.000**
	Driftsresultat		**356.767**	**385.100**	**287.876**
	Finansielle poster				
	Renteindtægter obligationer		420	0	8.281
	Udtrækning obligationer		0	0	192.562
	Renteomkostninger pengeinstitut		-12.083	0	-5.588
	Renteomkostninger prioritetsgæld		-60.811	-57.000	-62.467
12	Afdrag prioritetsgæld		-142.524	-143.000	-141.165
	Renteswap, afvikling kontant		-348.617	-350.000	-336.308
			-563.615	**-550.000**	**-344.685**
	Årets resultat		**-206.848**	**-164.900**	**-56.809**
	Resultatdisponering				
10	Overført til egenkapital		**-206.848**	**-164.900**	**-56.809**

Balance
31. december

Note		2016	2015
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
1	Grunde og bygninger	19.800.000	19.800.000
	Anlægsaktiver i alt	**19.800.000**	**19.800.000**
	Omsætningsaktiver		
	Periodeafgrænsning forsikring	6.087	8.670
	Periodeafgrænsning kontingent ABF	3.833	3.802
	Tilgode udtrækning obligationer	0	33.593
	Kassebeholdning	15	15
	Indestående Nykredit Bank, erhvervskonto	234	234
	Omsætningsaktiver i alt	**10.169**	**46.314**
	Aktiver i alt	**19.810.169**	**19.846.314**

Balance
31. december

Note		2016	2015
	Passiver		
	Egenkapital		
2	Indskud andelshavere, oprindeligt	3.320.000	3.320.000
3	Regulering ejendom til offentlig vurdering	3.399.500	3.399.500
4	Udtrækninger og kursregulering værdipapirer	-7.462.265	-7.462.265
5	Afdrag realkredit	18.417.090	18.274.566
6	Indeksregulering realkredit	-4.176.874	-4.176.874
7	Kursregulering realkredit	-42.698	-15.738
8	Regulering markedsværdi finansielle aftaler	-3.820.622	-3.358.956
9	Nedsparingslån og låneomkostninger	-781.089	-781.089
10	Overført resultat	-483.211	-276.363
		8.369.831	**8.922.781**
	Andre reserver		
11	Henlæggelse til vedligeholdelse	240.783	230.783
		240.783	**230.783**
	Egenkapital i alt	**8.610.614**	**9.153.564**
	Gældsforpligtelser		
12	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Prioritetsgæld, Nykredit, obligationslån	4.089.756	4.073.943
	Prioritetsgæld, Nykredit, obligationslån	2.964.127	3.095.504
		7.053.883	**7.169.447**
	Markedsværdi finansielle aftaler, renteswap	3.820.622	3.358.956
		10.874.505	**10.528.403**
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Nykredit Bank, erhvervskredit	299.300	147.347
	Afsat revisor og regnskabsmæssig assistance	17.000	17.000
	Skyldig honorar vurdering af ejendom	8.750	0
		325.050	**164.347**
	Gældsforpligtelser i alt	**11.199.555**	**10.692.750**
	Passiver i alt	**19.810.169**	**19.846.314**
13	**Forsikringsforhold**		
14	**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**		
15	**Eventualposter mv.**		
16	**Andelsværdi**		
17	**Nøgleoplysninger**		

Noter

1 Grunde og bygninger

	Blommegrenen 241-279 Odense
Anskaffelsessum	**16.400.500**
Regulering til offentlig ejendomsvurdering, primo	3.399.500
Årets regulering	0
	3.399.500
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**19.800.000**
Offentlig ejendomsvurdering 01.10.2015	**19.800.000**

Noter

		31.12.2016	31.12.2015
	Egenkapital		
2	**Indskud andelshavere, oprindeligt**	**3.320.000**	**3.320.000**
3	**Regulering ejendom til offentlig vurdering**		
	Saldo primo	3.399.500	3.399.500
	Årets regulering	0	0
		3.399.500	**3.399.500**
4	**Udtrækninger og kursregulering værdipapirer**		
	Saldo primo	-7.462.265	-7.268.386
	Årets regulering	0	-193.879
		-7.462.265	**-7.462.265**
5	**Afdrag realkredit**		
	Saldo primo	18.274.566	18.133.401
	Årets afdrag	142.524	141.165
		18.417.090	**18.274.566**
6	**Indeksregulering realkredit**		
	Saldo primo	-4.176.874	-4.176.874
	Årets indeksregulering	0	0
		-4.176.874	**-4.176.874**
7	**Kursregulering realkredit**		
	Saldo primo	-15.738	3.648
	Årets regulering	-26.960	-19.386
		-42.698	**-15.738**
8	**Regulering markedsværdi finansielle aftaler**		
	Saldo primo	-3.358.956	-3.721.364
	Årets regulering	-461.666	362.408
		-3.820.622	**-3.358.956**
9	**Nedsparingslån og låneomkostninger**		
	Saldo primo	**-781.089**	**-781.089**
10	**Overført resultat**		
	Saldo primo	-276.363	-219.554
	Årets resultatdisponering	-206.848	-56.809
		-483.211	**-276.363**

Noter

		31.12.2016	31.12.2015
11	**Andre reserver**		
	Henlæggelse til vedligeholdelse		
	Saldo primo	230.783	205.783
	Årets henlæggelse	125.000	125.000
	Anvendt i året	-115.000	-100.000
		240.783	**230.783**
12	**Prioritetsgæld**		
	Nykredit – obl.lån, afdragsfrit, Cibor 6, restløbetid 20 1/4 år		
	Restgæld primo	4.065.000	4.065.000
	Årets afdrag	0	0
	Restgæld ultimo	**4.065.000**	**4.065.000**
	Regulering til kursværdi	24.756	8.943
	Kursværdi ultimo	**4.089.756**	**4.073.943**
	Nykredit – obl.lån, Cibor 6, restløbetid 20 1/4 år		
	Restgæld primo	3.088.709	3.229.874
	Årets afdrag	-142.524	-141.165
	Restgæld ultimo	**2.946.185**	**3.088.709**
	Regulering til kursværdi	17.942	6.795
	Kursværdi ultimo	**2.964.127**	**3.095.504**
	Restgæld i alt, ultimo	**7.011.185**	**7.153.709**
	Kursværdi i alt, ultimo	**7.053.883**	**7.169.447**

Noter

13 Forsikringsforhold

Bygninger
Andelsboligforeningen har tegnet lovpligtig bygningsforsikring hos Gjensidige Forsikring.

Arbejdskadeforsikring
Andelsboligforeningen har tegnet arbejdsskadeforsikring hos Gjensidige Arbejdsskadeforsikring.

Øvrige
Andelsboligforeningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring og besvigelsesforsikring via ABF hos Lloyd's London, og dækker bestyrelsesansvar for bestyrelsesmedlemmer.

	Forsikringssum
Bestyrelsesansvar pr. skade og i alt ekskl. omkostninger og udgifter	1.500.000
Besvigelser pr. skade og i alt inkl. omkostninger og udgifter	500.000
Total forsikringssum for samtlige Andelsboligforeninger under forsikringen ekskl. omkostninger og udgifter pr. forsikringsår	15.000.000

Selvrisiko udgør 10% dog max. kr. 2.500 pr. skade. Der beregnes ikke selvrisiko af omkostninger og udgifter.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør kr. 21.251.400 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31. december 2016 kr. 19.800.000.

15 Eventualposter mv.

Andelsboligforeningen har indgået renteswap aftale med udløb 30. december 2036. Renteswap aftale udviser pr. 31. december 2016 ikke realiseret tab kr. 3.820.622, og er indregnet som gældsforpligtelse under passiver.

Noter

16 Andelsværdi

Opgøres i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2

Opgørelse af andelsværdi i henhold § 5, stk. 2, litra B - udgangspunkt i ejendommens kontante handelsværdi:

Egenkapital ultimo		8.610.614
Andre reserver		-240.783
		8.369.831
Ejendom		
Kontant handelsværdi, jf. vurderingsforretning af 03.03.2017	20.500.000	
Regnskabsmæssig værdi, jf. årsrapport	-19.800.000	700.000
Reguleret egenkapital		**9.069.831**
Oprindeligt indskud i alt		**3.320.000**
Beregnet værdi af andelskrone		**2,732**
Beregnet værdi af andele:		
Type 70, oprindeligt kr. 128.000		**349.696**
Type 87, oprindeligt kr. 160.000		**437.120**
Type 95, oprindeligt kr. 172.000		**469.904**
Type 110, oprindeligt kr. 198.000		**540.936**

I henhold til Lov om andelsboligforeninger §5 stk. 2b er ovennævnte vurderingsforretning gældende indtil 03.09.2018.

Opgørelse af andelsværdi i henhold § 5, stk. 2, litra C - udgangspunkt i ejendommens offentlige ejendomsvurdering 01.10.2015:

Egenkapital ultimo	8.610.614
Andre reserver	-240.783
	8.369.831
Oprindeligt indskud i alt	**3.320.000**
Beregnet værdi af andelskrone	**2,521**
Beregnet værdi af andele:	
Type 70, oprindeligt kr. 128.000	**322.688**
Type 87, oprindeligt kr. 160.000	**403.360**
Type 95, oprindeligt kr. 172.000	**433.612**
Type 110, oprindeligt kr. 198.000	**499.158**

Noter

17 Nøgletal

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

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

		31.12.2016		31.12.2015	31.12.2014
		Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1	Andelsboliger	20	1.828	1.828	1.828
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kælder, garage mv.)	0	0	0	0
B6	**I alt**	**20**	**1.828**	**1.828**	**1.828**

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

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1990
D2	Ejendommens opførelsesår	1990

Noter

17 Nøgletal (forsætter)

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?	X	
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med der indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

	Sæt kryds	Anskaffel-sespris	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	20.500.000	11.214

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2016 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.783	132

Noter

17 Nøgletal (forsætter)

	Forklaring på udregning	**Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %**
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	**1%**

		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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			**kr. pr. m2**
			x 12	/ B1	
H1	Boligafgift	64.500	x 12	1.828	**423**
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	0	**0**
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	0	**0**

Noter

17 Nøgletal (forsætter)

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2014 kr. pr. m2	**2015 kr. pr. m2**	**2016 kr. pr. m2**
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste 3 år	345	46	-35

		kr. pr. m2	**Forklaring på udregning**
K1	**Andelsværdi**	4.962	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	**Gæld - omsætningsaktiver**	6.121	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	**Teknisk andelsværdi**	11.083	K1 + K2

Noter

17 Nøgletal (forsætter)

Forklaring på udregning		Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2014 kr. pr. m2	**2015 kr. pr. m2**	**2016 kr. pr. m2**
M1	Vedligeholdelse, løbende	21	87	118
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	**Vedligeholdelse, i alt**	**21**	**87**	**118**

Forklaring på udregning		(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	**43%**

Forklaring på udregning		Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2014 kr. pr. m2	**2015 kr. pr. m2**	**2016 kr. pr. m2**
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	494	77	78