

ANDELSBOLIGFORENINGEN ØSTERHØJ

Østervej 2-4, 8-18, 22-36

6000 Kolding

ÅRSRAPPORT FOR 2015/16

Cvr nr. 32 69 20 52

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | SIDE |
|---|---------|
| Foreningsoplysninger | 1 |
| Kasserer- og bestyrelsespåtegning | 2 |
| Revisorpåtegning | 3 |
| Anvendt regnskabspraksis | 4 |
| Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2015 til 30. september 2016 | 5 |
| Balance pr. 30. september 2016 | 6 - 7 |
| Noter | 8 - 12 |
| Nøgleoplysninger | 13 - 15 |

FORENINGSOPLYSNINGER

Navn og domicil: Andelsboligforeningen ØSTERHØJ
Østervej 2-4, 8-18, 22-36
6000 Kolding

Antal boliger: 16 stk.

Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september

Bestyrelse: Jørgen Roed - formand
Elisabeth Frohnert - kasserer
Martin Grooss - sekretær
Ingolf M. Nielsen
Britta Krogh - næstformand

Interne revisorer: Kurt Tækker Nielsen
Torben Hviid

Bankforbindelse: Nykredit Bank

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 18 / 11 2016


dirigent

KASSERER- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Østerhøj.

Årsrapporten er aflagt efter gældende regnskabslovgivning samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den *25. oktober* 2016

Kasserer:



Elisabeth Frohnert

Kolding, den *25. oktober* 2016

Bestyrelsen:



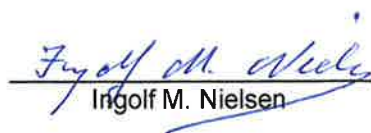
Jørgen Roed
formand



Elisabeth Frohnert
kasserer



Martin Groos
sekretær



Ingolf M. Nielsen



Britta Krogh
næstformand

REVISORPÅTEGNING

Som foreningens generalforsamlingsvalgte revisorer har vi revideret foreningens årsregnskab for perioden 1. oktober 2015 til 30. september 2016.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med gældende regnskabslovgivning samt foreningens vedtægter og giver efter vores opfattelse et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Vi har i regnskabsåret foretaget 2 uanmeldte eftersyn.

Kolding, den 24-10 2016


Kurt Tækker Nielsen


Torben Hviid

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 oplysning om andelenes værdi, jvf. Lov om andelsboligforeninger.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

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

I resultatopgørelsen indgår regnskabsperiodens indtægter, omkostninger og renter på kreditforeningslån.

BALANCEN

Foreningens ejendom indregnes til dagsværdien på balancedagen svarende til seneste offentlige ejendomsvurdering.

Op- og nedskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Kreditforeningslån indregnes til obligationsrestgæld.

Kursregulering af prioritetsgæld føres direkte på foreningens egenkapital.

VÆRDI AF ANDELSBEVIS

Bestyrelsens forslag til værdiansættelse fremgår af note 8.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2015/16

| Note | | Budget 2015/16 | Budget 2016/17 |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | Boligafgifter | 460.800 | 475.200 |
| | Indtægt gebyrer | 3.000 | 1.000 |
| | INDTÆGTER I ALT | 463.800 | 476.200 |
| | Ejendomsskat | -75.825 | -80.000 |
| | Renovation | -41.880 | -50.000 |
| | Forsikringer | -18.464 | -22.000 |
| | Kloak | -593 | -600 |
| 1 | Drift maskiner og småanskaffelser | -1.953 | -20.000 |
| 2 | Vedligeholdelse arealer | -25.360 | -25.000 |
| 3 | Vedligeholdelse bygninger | -110.119 | -60.000 |
| | Hensat til konto for vedligeholdelse | -12.000 | 0 |
| | BOLIGERNES DRIFTSOMKOSTNINGER I ALT | -286.194 | -287.600 |
| 4 | Øvrige omkostninger | -26.550 | -30.000 |
| | ØVRIGE OMKOSTNINGER I ALT | -26.550 | -30.000 |
| | OMKOSTNINGER I ALT | -312.744 | -317.600 |
| | RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER | 151.056 | 158.600 |
| | Finansielle indtægter | 1.067 | 1.000 |
| | Finansielle omkostninger | -152.028 | -154.000 |
| | ÅRETS RESULTAT | 95 | 5.600 |
| 5 | BOLIGHANDLER | | |

Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften sættes til kr. 2.500 pr. måned fra 1. januar 2017.

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016

AKTIVER

| Note | | 2015 tkr. |
|------|---|-------------------------------|
| | <u>Ejendommen:</u> | |
| | Matr. nr. 4cz Harte by, Harte | 19.400.000 19.400 |
| | Tilgodehavende boligafgift nr. 14 | 0 7 |
| | Indestående Nykredit Bank | 697.259 694 |
| | AKTIVER I ALT | 20.097.259 20.101 |

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016

PASSIVER

| Note | | 2015 tkr. |
|------|---|--------------------------|
| | Andelsindskud | 9.666.658 7.827 |
| | Reserver for opskrivning af foreningens ejendom | 8.104.000 8.104 |
| | Konto for vedligeholdelse | 12.000 0 |
| 6 | Overført resultat m.v. | -1.232.035 628 |
| | EGENKAPITAL I ALT | 16.550.623 16.559 |
| 7 | Nykredit | 3.541.361 3.521 |
| | Afdrag i 2016/17 | 0 0 |
| | LANGFRISTET GÆLD I ALT | 3.541.361 3.521 |
| | Afdrag på prioritetsgæld i 2016/17 | 0 0 |
| | Forudbetalt husleje | 2.400 0 |
| | Skyldige omkostninger | 2.875 21 |
| | KORTFRISTET GÆLD I ALT | 5.275 21 |
| | GÆLD I ALT | 3.546.636 3.542 |
| | PASSIVER I ALT | 20.097.259 20.101 |

8 BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

9 EVENTUALFORPLIGTELSER

10 LIKVIDITET 2016/17

11 NØGLEOPLYSNINGER

NOTER

1. DRIFT MASKINER OG SMÅANSKAFSELSE:

| | |
|---------------------------|--------------|
| Reparation maskiner | 160 |
| Benzin | 653 |
| Småanskaffelser | 1.140 |
| | <u>1.953</u> |

2. VEDLIGEHOLDELSE AREALER:

| | |
|--|---------------|
| Græsslåning | 10.200 |
| Snerydning | 2.407 |
| Reparation vej, plænegræs, planter m.v. | 12.753 |
| | <u>25.360</u> |

3. VEDLIGEHOLDELSE BYGNINGER:

| | |
|--|----------------|
| Udskiftning ventiler | 98.125 |
| Reparation fuger og væg | 6.388 |
| Maling | 1.800 |
| Slamsugning | 1.528 |
| Reparation gulvvarme og termostafølerhoved | 2.278 |
| | <u>110.119</u> |

4. ØVRIGE OMKOSTNINGER:

| | |
|---|---------------|
| Arbejdsskadeforsikring | 1.178 |
| Kontorhold, NETS og gebyrer | 3.474 |
| Honorar formand og kasserer | 4.000 |
| Regnskabsassistance | 2.875 |
| Gaver og blomster | 2.769 |
| Tilskud arrangementer | 3.628 |
| Generalforsamling og bestyrelsesmøder | 5.040 |
| Vand nr. 18 | 346 |
| Kontingent og kursus ABF | 3.240 |
| | <u>26.550</u> |

NOTER

5. BOLIGHANDLER:

Nr. 14 - indtægt kr. 700.000, udgift kr. 699.000, gebyr til foreningen kr. 1.000.

Nr. 18 - indtægt kr. 950.000, udgift kr. 949.500, gebyr til foreningen kr. 500.

Nr. 26 - indtægt kr. 920.500, udgift kr. 919,500, gebyr til foreningen kr. 1.000.

6. OVERFØRT RESULTAT M.V:

| | |
|---|-------------------|
| Saldo pr. 1. oktober 2015 | 627.877 |
| Årets resultat | 95 |
| Regulering nr. 14, 18 og 26 til nyt andelsindskud | -1.839.973 |
| Kursregulering obligationsrestgæld Nykredit | -20.034 |
| | <u>-1.232.035</u> |

7. NYKREDIT:

Rentetilpasningslån med hovedstol på kr. 3.630.000, restløbetid 23¹/₄ år.

Kursværdien udgør kr. 3.987.428.

Lånet er afdragsfrit indtil 2020.

Under forudsætning af, at lånet kan refinansieres i 2020 som Nykredits prognose, bliver den årlige ydelse kr. 245.000 mod nuværende kr. 152.000.

NOTER

8. BEREGNING AF ANDELSVÆRDI:

Bestyrelsen skal oplyse andelens værdi pr. statusdagen i en note til årsregnskabet.

Nedenfor er værdien opgjort ud fra seneste ejendomsvurdering minus kursregulering af prioritetsgæld.

| | |
|--|-------------------|
| Egenkapital | 16.550.623 |
| Regulering af prioritetsgæld til kursværdi | -446.067 |
| | <u>16.104.556</u> |

Svarende til en værdi pr. andel på kr. 1.006.535.

Andelens forventede værdi det kommende år:

| | |
|---|-------------------|
| Ejendomsvurdering pr. 1/10 2015 | 19.400.000 |
| Bankindestående jvf. note 10 | 732.859 |
| Gæld til Nykredit (kursværdi) | -3.987.428 |
| Forventet egenkapital pr. 30/9 2017 | <u>16.145.431</u> |

| | |
|--|------------------|
| Svarende til en værdi pr. andel på | <u>1.009.089</u> |
| Stigning på 0,2 %. | |

9. EVENTUALFORPLIGTELSER:

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 6.874.888, heraf kommunal andel kr. 687.488, jvf. § 160k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom - d.v.s. ved opløsning af Andelsboligforeningen,

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pantebreve nom. kr. 3.630.000 til sikkerhed for gæld til Nykredit.

Restgæld pr. 30/9 2016 udgør kr. 3.541.361 med en kursværdi på kr. 3.987.428.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 10 om nøgleoplysninger, feltnr. E1.

NOTER

10. LIKVIDITET 2016/17:

| | <u>IND</u> | <u>UD</u> | <u>SALDO</u> |
|-------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Bankindestående pr. 30/9 2016 | | | 697.259 |
| 2016: | | | |
| Oktober | 38.400 | -4.000 | 731.659 |
| November | 38.400 | -6.000 | 764.059 |
| December | 39.400 | -45.500 | 757.959 |
| 2017: | | | |
| Januar | 41.000 | -67.000 | 731.959 |
| Februar | 40.000 | -2.000 | 769.959 |
| Marts | 40.000 | -46.800 | 763.159 |
| April | 40.000 | -41.000 | 762.159 |
| Maj | 40.000 | -10.000 | 792.159 |
| Juni | 40.000 | -72.500 | 759.659 |
| Juli | 40.000 | -78.000 | 721.659 |
| August | 40.000 | -10.000 | 751.659 |
| September | 40.000 | -58.800 | 732.859 |
| | <u>477.200</u> | <u>-441.600</u> | |
| Bankindestående pr. 30/9 2016 | | | 697.259 |
| Indbetalinger 2016/17 | | | 477.200 |
| Udbetalinger 2016/17 | | | <u>-441.600</u> |
| Bankindestående pr. 30/9 2017 | | | <u>732.859</u> |

NOTER

11. NØGLEOPLYSNINGER:

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger på side 13 -15.

| 30-09-2016 | | Antal | BBR Areal kvm |
|------------|---------------------------------------|-------|------------------|
| B1 | Andelsboliger | 16 | 1.520 |
| B2 | Erhvervsandele | 0 | 0 |
| B3 | Boliglejemål | 0 | 0 |
| B4 | Erhvervslejemål | 0 | 0 |
| B5 | Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.) | 0 | 0 |
| B6 | I ALT | 16 | 1.520 |

| | | Boligernes areal BBR | Boligernes areal anden kilde | Det oprinde- lige 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 | Ikke relevant | | | |

| | | År |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1987 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1987 |

| | | Ja | Nej |
|----|---|----|-----|
| E1 | Hæfter den enkelte andelshaver for mere end der er betalt for andelen? | | X |

| | | Anskaffelses- prisen | Valuar- vurdering | Offentlig vurdering |
|----|---|-------------------------|----------------------|------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien | | | X |

| | | Anvendt værdi pr. 30.09.16 | Gns. kr. pr. kvm |
|----|---|-------------------------------|---------------------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 19.400.000 | 12.763 |

| | | Anvendt værdi pr. 30.09.16 | Gns. kr. pr. kvm |
|----|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 0 | 0 |

| | | % |
|----|-------------------------------------|---|
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 0 |

| | | 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 |

| | | Gns. kr. pr. kvm pr. år |
|----|---------------------|----------------------------|
| H1 | Boligafgift | 303 |
| H2 | Erhvervslejeindtægt | 0 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 0 |

| | | 2013/14 kr. pr. kvm | 2014/15 kr. pr. kvm | 2015/16 kr. pr. kvm |
|---|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| J | Årets resultat pr. andels-kvm de sidste 3 år | -145 | -35 | 0 |

| | | Gns. kr. pr. kvm |
|----|--------------------------|---------------------|
| K1 | Andelsværdi | 10.888 |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | 1.875 |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 12.763 |

| | | 2013/14 kr. pr. kvm | 2014/15 kr. pr. kvm | 2015/16 kr. pr. kvm |
|----|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 20 | 12 | 24 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 213 | 129 | 65 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 233 | 141 | 89 |

| | | % |
|---|--|----|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 82 |

| | | 2013/14 kr. pr. kvm | 2014/15 kr. pr. kvm | 2015/16 kr. pr. kvm |
|---|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| R | Årets afdrag pr. andels-kvm de sidste tre år | 0 | 0 | 0 |