

**ANDELSBOLIGFORENINGEN ØSTERHØJ**

**Østervej 2-4, 8-18, 22-36**

**6000 Kolding**

**ÅRSRAPPORT FOR 2016/17**

**Cvr nr. 32 69 20 52**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

	SIDE
Foreningsoplysninger .....	1
Kasserer- og bestyrelsespåtegning .....	2
Revisorpåtegning .....	3
Anvendt regnskabspraksis .....	4
Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2016 til 30. september 2017 .....	5
Balance pr. 30. september 2017 .....	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 17 11 2017

  
\_\_\_\_\_  
dirigent

**KASSERER- OG BESTYRELSESPÅTEGNING**

Undertegnede har aflagt årsrapport 2016/17 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 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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 18-10 2017

Kasserer:



Elisabeth Frohnert

Kolding, den 18-10 2017

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 2016 til 30. september 2017.

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 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Vi har i regnskabsåret foretaget 2 uanmeldte eftersyn.

Kolding, den 18-10 2017



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 2016/17

Note		Budget 2016/17	Budget 2017/18
	Boligafgifter . . . . .	475.200	480.000
	Tilskud bydelspuljen . . . . .	7.000	0
	Indtægt gebyrer . . . . .	600	1.000
	<b>INDTÆGTER I ALT</b> . . . . .	<b>482.800</b>	<b>481.000</b>
	Ejendomsskat . . . . .	-73.908	-80.000
	Renovation . . . . .	-46.088	-40.000
	Ejendomsforsikring . . . . .	-20.608	-22.000
	Kloak . . . . .	-593	-600
1	Drift maskiner og småanskaffelser . . . . .	-5.722	-20.000
2	Vedligeholdelse arealer . . . . .	-54.412	-25.000
3	Vedligeholdelse bygninger . . . . .	-5.565	-60.000
	Hensat til konto for vedligeholdelse . . . . .	-92.000	-30.000
	<b>BOLIGERNES DRIFTSOMKOSTNINGER I ALT</b> . . . . .	<b>-298.896</b>	<b>-277.600</b>
4	Øvrige omkostninger . . . . .	-31.546	-30.000
	<b>ØVRIGE OMKOSTNINGER I ALT</b> . . . . .	<b>-31.546</b>	<b>-30.000</b>
	<b>OMKOSTNINGER I ALT</b> . . . . .	<b>-330.442</b>	<b>-307.600</b>
	<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> . . . . .	<b>152.358</b>	<b>173.400</b>
	Finansielle indtægter . . . . .	0	0
	Finansielle omkostninger . . . . .	-151.385	-152.000
	<b>ÅRETS RESULTAT</b> . . . . .	<b>973</b>	<b>21.400</b>
5	<b>BOLIGHANDLER</b>		

Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften sættes til kr. 2.500 pr. måned fra 1. januar 2018.

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017

## AKTIVER

Note		2016 tkr.
	<u>Ejendommen:</u>	
	Matr. nr. 4cz Harte by, Harte .....	19.400.000      19.400
	Tilgodehavender .....	105      0
	Indestående Nykredit Bank .....	787.977      697
	<b>AKTIVER I ALT</b> .....	<b>20.188.082      20.097</b>



## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017

## PASSIVER

Note		2016 tkr.
	Andelsindskud . . . . .	9.666.658 9.667
	Reserver for opskrivning af foreningens ejendom . . . . .	8.104.000 8.104
	Konto for vedligeholdelse . . . . .	104.000 12
6	Overført resultat m.v. . . . .	-1.251.594 -1.232
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b> . . . . .	<b>16.623.064 16.551</b>
7	Nykredit . . . . .	3.561.893 3.541
	Afdrag i 2017/18 . . . . .	0 0
	<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b> . . . . .	<b>3.561.893 3.541</b>
	Afdrag på prioritetsgæld i 2017/18 . . . . .	0 0
	Forudbetalt husleje . . . . .	0 2
	Skyldige omkostninger . . . . .	3.125 3
	<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b> . . . . .	<b>3.125 5</b>
	<b>GÆLD I ALT</b> . . . . .	<b>3.565.018 3.546</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b> . . . . .	<b>20.188.082 20.097</b>

8 BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

9 EVENTUALFORPLIGTELSER

10 LIKVIDITET 2017/18

11 NØGLEOPLYSNINGER

## NOTER

**1. DRIFT MASKINER OG SMÅANSKAFSELSE:**

Benzin . . . . .	555
Småanskaffelser . . . . .	5.167
	<u>5.722</u>

**2. VEDLIGEHOLDELSE AREALER:**

Græsslåning . . . . .	10.000
Snerydning . . . . .	625
Containerplads . . . . .	36.410
Pleje jordvold, rensning fliser, planter m.v. . . . .	7.377
	<u>54.412</u>

**3. VEDLIGEHOLDELSE BYGNINGER:**

Maling . . . . .	3.200
Slamsugning . . . . .	2.306
Græsfrø . . . . .	59
	<u>5.565</u>

**4. ØVRIGE OMKOSTNINGER:**

Arbejdsskadeforsikring . . . . .	1.314
Kontorhold, NETS og gebyrer . . . . .	3.379
Honorar formand og kasserer . . . . .	4.000
Regnskabsassistance . . . . .	3.125
Gaver og blomster . . . . .	2.370
Tilskud arrangementer . . . . .	4.551
Generalforsamling og bestyrelsesmøder . . . . .	5.735
Kontingent og kursus ABF . . . . .	7.072
	<u>31.546</u>

## NOTER

**5. BOLIGHANDLER:**

Der har ikke været bolighandler i regnskabsåret.

**6. OVERFØRT RESULTAT M.V:**

Saldo pr. 1. oktober 2016 .....	-1.232.035
Årets resultat .....	973
Kursregulering obligationsrestgæld Nykredit .....	-20.532
	<u>-1.251.594</u>

**7. NYKREDIT:**

Rentetilpasningslån med hovedstol på kr. 3.630.000, restløbetid 22 $\frac{1}{4}$  år.

Kursværdien udgør kr. 3.682.997.

Lånet er afdragsfrit indtil 2020.

Under forudsætning af, at lånet kan refinansieres i 2020 som Nykredits prognose, bliver den årlige ydelse kr. 236.000 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	16.623.064
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	-121.104
	<u>16.501.960</u>

Svarende til en værdi pr. andel på kr. 1.031.372.

**Andelens forventede værdi det kommende år:**

Ejendomsvurdering pr. 1/10 2016	19.400.000
Bankindestående jvf. note 10	839.377
Gæld til Nykredit (kursværdi)	-3.682.997
Forventet egenkapital pr. 30/9 2018	<u>16.556.380</u>

Svarende til en værdi pr. andel på	<u>1.034.773</u>
------------------------------------	------------------

Stigning på 2,55 %.

**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 2017 udgør kr. 3.561.893 med en kursværdi på kr. 3.682.997.

**Hæftelsesforhold**

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

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

## NOTER

## 10. LIKVIDITET 2017/18:

	<u>IND</u>	<u>UD</u>	<u>SALDO</u>
Bankindestående pr. 30/9 2017 .....			787.977
2017:			
Oktober .....	40.000	-4.000	823.977
November .....	40.000	-6.000	857.977
December .....	40.000	-45.000	852.977
2018:			
Januar .....	41.000	-62.000	831.977
Februar .....	40.000	-2.000	869.977
Marts .....	40.000	-46.300	863.677
April .....	40.000	-41.000	862.677
Maj .....	40.000	-10.000	892.677
Juni .....	40.000	-72.000	860.677
Juli .....	40.000	-73.000	827.677
August .....	40.000	-10.000	857.677
September .....	40.000	-58.300	839.377
	<u>481.000</u>	<u>-429.600</u>	
Bankindestående pr. 30/9 2017 .....			787.977
Indbetalinger 2017/18 .....			481.000
Udbetalinger 2017/18 .....			<u>-429.600</u>
Bankindestående pr. 30/9 2018 .....			<u>839.377</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.

30-09-2017		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	<b>I ALT</b>	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. 30.09.17	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	19.400.000	12.763

		Anvendt værdi pr. 30.09.17	Gns. kr. pr. kvm
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	104000	68

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,54

		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	316
H2	Erhvervslejeindtægt	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2014/15 kr. pr. kvm	2015/16 kr. pr. kvm	2016/17 kr. pr. kvm
J	Årets resultat pr. andels-kvm de sidste 3 år	-34,6	0	0,6

		Gns. kr. pr. kvm
K1	Andelsværdi	10.888
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.827
K3	Teknisk andelsværdi	12.715



		2014/15 kr. pr. kvm	2015/16 kr. pr. kvm	2016/17 kr. pr. kvm
M1	Vedligeholdelse, løbende	12	24	15
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	129	65	24
M3	Vedligeholdelse i alt	141	89	39

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

		2014/15 kr. pr. kvm	2015/16 kr. pr. kvm	2016/17 kr. pr. kvm
R	Årets afdrag pr. andels-kvm de sidste tre år	0	0	0