

ANDELSBOLIGFORENINGEN ØSTERHØJ

Østervej 2-4, 8-18, 22-36

6000 Kolding

ÅRSRAPPORT FOR 2017/18

Cvr nr. 32 69 20 52

INDHOLDSFORTEGNELSE

	SIDE
Foreningsoplysninger	1
Kasserer- og bestyrelsespåtegning	2
Revisorpåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2017 til 30. september 2018	5
Balance pr. 30. september 2018	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 16/11 2018



dirigent

KASSERER- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport 2017/18 for Andelsboligforeningen Østerhøj.

Årsrapporten er aflagt efter gældende regnskabslovgivning samt foreningens vedtægter.

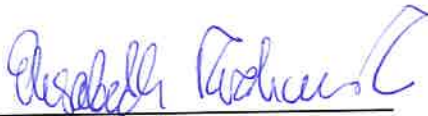
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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 29. 10 2018

Kasserer:



Elisabeth Frohnert

Kolding, den 29. 10 2018

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 2017 til 30. september 2018.

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 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Vi har i regnskabsåret foretaget 2 uanmeldte eftersyn.

Kolding, den 29-10 2018



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 samt at give de krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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 2017/18

Note		Budget 2017/18	Budget 2018/19
	Boligafgifter	480.000	480.000
	Tilskud bydelspuljen	5.000	0
	Indtægt gebyrer	500	1.000
	INDTÆGTER I ALT	485.500	481.000
	Ejendomsskat	-73.908	-80.000
	Renovation	-40.753	-40.000
	Ejendomsforsikring	-20.715	-22.000
	Kloak	-593	-600
1	Drift maskiner og småanskaffelser	-6.053	-20.000
2	Vedligeholdelse arealer	-19.346	-25.000
3	Vedligeholdelse bygninger	-15.934	-60.000
	Hensat til konto for vedligeholdelse	-132.000	-30.000
	BOLIGERNES DRIFTSOMKOSTNINGER I ALT	-309.302	-277.600
4	Øvrige omkostninger	-26.299	-30.000
	ØVRIGE OMKOSTNINGER I ALT	-26.299	-30.000
	OMKOSTNINGER I ALT	-335.601	-307.600
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	149.899	173.400
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle omkostninger	-149.274	-152.000
	ÅRETS RESULTAT	625	8.400

5 BOLIGHANDLER

Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften sættes til kr. 2.500 pr. måned fra 1. januar 2019.

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018

AKTIVER

Note		2017 tkr.
	<u>Ejendommen:</u>	
	Matr. nr. 4cz Harte by, Harte	19.600.000 19.400
	Indestående Nykredit Bank	920.832 788
	AKTIVER I ALT	20.520.832 20.188

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018

PASSIVER

Note		2017 tkr.
	Andelsindskud	9.666.658 9.667
	Reserver for opskrivning af foreningens ejendom	8.304.000 8.104
	Konto for vedligeholdelse	236.000 104
6	Overført resultat m.v.	-1.272.398 -1.252
	EGENKAPITAL I ALT	16.934.260 16.623
7	Nykredit	3.583.322 3.562
	Afdrag i 2018/19	0 0
	LANGFRISTET GÆLD I ALT	3.583.322 3.562
	Afdrag på prioritetsgæld i 2018/19	0 0
	Skyldige omkostninger	3.250 3
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	3.250 3
	GÆLD I ALT	3.586.572 3.565
	PASSIVER I ALT	20.520.832 20.188

8 BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

9 EVENTUALFORPLIGTELSER

10 LIKVIDITET 2018/19

11 NØGLEOPLYSNINGER

NOTER

1. DRIFT MASKINER OG SMÅANSKAFSELSE:

Benzin	610
Reparation og vedligeholdelse af maskiner	2.722
Småanskaffelser	2.721
	<u>6.053</u>

2. VEDLIGEHOLDELSE AREALER:

Græsslåning	10.000
Snerydning	5.176
Snerydning betalt af andre brugere	-817
Containerplads	1.199
Indbetalt af andre brugere af containerplads	-6.096
Fuglekasser	2.910
Pleje støjvold, gødning, planter m.v.	6.974
	<u>19.346</u>

3. VEDLIGEHOLDELSE BYGNINGER:

Maling	4.949
Reparation af fyr	5.037
Slamsugning	5.948
	<u>15.934</u>

4. ØVRIGE OMKOSTNINGER:

Arbejdsskadeforsikring	1.386
Kontorhold, NETS og gebyrer	2.458
Honorar formand og kasserer	4.000
Regnskabsassistance	3.250
Gaver og blomster	849
Tilskud arrangementer	1.600
Generalforsamling og bestyrelsesmøder	5.900
Kontingent og kursus ABF	6.856
	<u>26.299</u>

NOTER

5. BOLIGHANDLER:

Der har ikke været bolighandler i regnskabsåret.

6. OVERFØRT RESULTAT M.V:

Saldo pr. 1. oktober 2017	-1.251.594
Årets resultat	625
Kursregulering obligationsrestgæld Nykredit	-21.429
	<u>-1.272.398</u>

7. NYKREDIT:

Rentetilpasningslån med hovedstol på kr. 3.630.000, restløbetid 21½ år.

Kursværdien udgør kr. 3.776.821.

Lånet er afdragsfrit indtil 2020.

Under forudsætning af, at lånet kan refinansieres i 2020 som Nykredits prognose, bliver den årlige ydelse kr. 232.000 mod nuværende kr. 149.000.

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	16.934.260
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	-193.499
	<u>16.740.761</u>
Svarende til en værdi pr. andel på	<u>1.046.297</u>
Andelens forventede værdi det kommende år:	
Ejendomsvurdering pr. 1/10 2017	19.600.000
Bankindestående jvf. note 10	999.232
Gæld til Nykredit (kursværdi)	-3.776.821
Forventet egenkapital pr. 30/9 2019	<u>16.822.411</u>
Svarende til en værdi pr. andel på	<u>1.051.400</u>
Stigning på 1,61 %.	

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 2018 udgør kr. 3.583.322 med en kursværdi på kr. 3.776.821.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.
Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 11 om nøgleoplysninger, feltnr. E1.

NOTER

10. LIKVIDITET 2018/19:

	<u>IND</u>	<u>UD</u>	<u>SALDO</u>
Bankindestående pr. 30/9 2018			920.832
2018:			
Oktober	40.000	-4.000	956.832
November	40.000	-6.000	990.832
December	40.000	-44.500	986.332
2019:			
Januar	40.000	-62.000	964.332
Februar	40.000	-2.000	1.002.332
Marts	40.000	-45.800	996.532
April	40.000	-18.000	1.018.532
Maj	40.000	-9.000	1.049.532
Juni	40.000	-73.500	1.016.032
Juli	45.000	-72.000	989.032
August	40.000	-10.000	1.019.032
September	40.000	-59.800	999.232
	<u>485.000</u>	<u>-406.600</u>	
Bankindestående pr. 30/9 2018			920.832
Indbetalinger 2018/19			485.000
Udbetalinger 2018/19			-406.600
Bankindestående pr. 30/9 2019			<u>999.232</u>

NOTER

11. NØGLEOPLYSNINGER:

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til lov nr. 555 af 29. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger på side 13 -15.

30-09-2018		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. 30.09.18	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	19.600.000	12.895

		Anvendt værdi pr. 30.09.18	Gns. kr. pr. kvm
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	236.000	155

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,20

		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

		2015/16 kr. pr. kvm	2016/17 kr. pr. kvm	2017/18 kr. pr. kvm
J	Årets resultat pr. andels-kvm de sidste 3 år	0	0,6	0,4

		Gns. kr. pr. kvm
K1	Andelsværdi	11.141
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.754
K3	Teknisk andelsværdi	12.895

		2015/16 kr. pr. kvm	2016/17 kr. pr. kvm	2017/18 kr. pr. kvm
M1	Vedligeholdelse, løbende	24	15	23
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	65	24	0
M3	Vedligeholdelse i alt	89	39	23

	Lån og finansielle aftaler	Type	Restgæld	Afdrages pt. på gælden	Påbegynd- else af afdrag	Næste rente- tilpasning	Rest- løbetid år	Risiko- klassifi- cering
O	3.630.000	Tilpas F10 kontant	3.776.821	0	1/1 2020	1/1 2020	21 1/2	gul

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

		2015/16 kr. pr. kvm	2016/17 kr. pr. kvm	2017/18 kr. pr. kvm
R	Årets afdrag pr. andels-kvm de sidste tre år	0	0	0

I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR
GENERALFORSAMLINGEN**

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) offentlig vurdering.				

	Kr.	Gns. Kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	19.600.000	12.895
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	236.000	155
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.			

	Boligafgift	Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift	316
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		

Teknisk andelsværdi		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	11.141
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1754
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	12.895
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.			

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	82
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.		