

Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv
Registrerede revisorer

**Andelsboligforeningen
BIRKETOFTEN
TINGHØJVEJ 68, 2860 SØBORG**

CVR nr. 33 54 66 88

**Årsrapport 2015
25. Regnskabsår**

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 28. april 2016

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	2
Bestyrelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10
Andelskronen	14
Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen	15
Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg	18
Erklæring om væsentlige ændringer i "NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDERLSBOLIGFORENINGEN"	18

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Andelsboligforeningens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at administrere andelsboligforeningens ejendom.

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Andelsboligforeningen Birketofte. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2015 samt af foreningens aktivitet for regnskabsåret 01/01 2015 - 31/12 2015.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 06/04 2016

I bestyrelsen:



Erling Friis Nielsen
Formand




Ann Jessen
Bestyrelsesmedlem




Thomas Greve
Bestyrelsesmedlem



Lilli Rasmussen
Næstformand



Birgit Elisabeth Friis
Emdal
Bestyrelsesmedlem



Erik Friis Nielsen
Kasserer

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til andelshaverne i AB Birketofte

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Birketofte for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens klasse A, lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvar for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå en høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 28. april 2016

Supplerende oplysninger om forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 7, som beskriver den usikkerhed der er forbundet med vurdering af foreningens ejendom til dagsværdi.

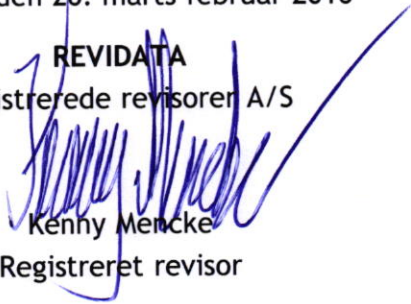
Erklæring i henhold til øvrig lovgivning og øvrige regulering.

Udtalelse om bestyrelsespåtegning.

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst bestyrelsens påtegning. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i bestyrelsens påtegning er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Lyngby, den 26. marts februar 2016

REVIDATA
Registrerede revisorer A/S


Kenny Mencke
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Birketoften er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om opkrævede boligafgift hos medlemmerne er tilstrækkelig. Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om boligafgift m.v. er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2015.

Udgifter

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen uanset betalingstidspunkt.

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Årets resultat

Årets resultat blev på 147. tkr. og efter afdrag på foreningens gæld kan der overføres 36. tkr. til egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til forrige indregning føres direkte på egenkapitalen på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der afskrives ikke på ejendommen.

Ejendommens offentlige ejendomsvurdering pr. 01.10.2013 udgør kontant kr. 21.500.000, heraf gundværdi kr. 3.720.000.

Forbedringer er målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Forbedringer afskrives over 10 år.

Egenkapital

Under egenkapitalen indregnes medlemmernes andelsindskud.

I egenkapitalen føres der separate konti, der viser udviklingen i opskrivningshenlæggelsen, betalte afdrag på prioritetsgæld og kursregulering på prioritetsgæld.

Overført resultat under egenkapitalen viser, om den opkrævede boligafgift har været tilstrækkelig til at kunne dække betalte afdrag på prioritetsgælden.

Hensættelser

Under hensættelser indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse, samt andre reservationer til imødegåelse af værdiforringelser, kursreguleringer i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutning.

I egenkapitalen føres der separate konti, der viser udviklingen i opskrivningshenlæggelsen, betalte afdrag på prioritetsgæld og kursregulering på prioritetsgæld.

De reserverede beløb indgår ikke i andelsværdien.

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Prioritetsgælden består af to rentetilpasningslån, et afdragsfrit F10 og et F5 med afdrag. Årets kursregulering af prioritetsgælden er ført på foreningens egenkapital.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst og hvor gælden er uforrentet, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominal gæld.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2015

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<i>Noter</i>		
Indtægter			
Boligafgifter		1.081.183	1.077.858
Vandafgift		50.342	56.731
Hybridnet/CopyDan		91.519	83.990
Lejeindtægter, fælleslokale		300	2.400
Gebyrindtægt solgte andele		12.290	4.000
Indtægter i alt		<u>1.235.634</u>	<u>1.224.979</u>
Vedligeholdelse	1	33.148	45.927
Ejendomsomkostninger	2	313.339	264.781
Administrationsomkostninger	3	50.612	42.429
Afskrivninger	4	9.615	9.615
Omkostninger i alt		<u>406.714</u>	<u>362.751</u>
Resultat før finansielle poster		<u>828.920</u>	<u>862.228</u>
Finansielle indtægter	5	2.054	12.040
Finansielle omkostninger	6	683.075	687.762
Finansielle poster, netto		<u>-681.022</u>	<u>-675.722</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>147.898</u>	<u>186.506</u>
Som anvendes således			
Afdrag på prioritetsgæld		112.251	108.388
Overført til reserver		35.647	78.118
		<u>147.898</u>	<u>186.506</u>

BALANCE pr. 31. december 2015

	<u>Noter</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
AKTIVER			
Ejendommen Birketofte	7	35.750.000	35.000.000
<i>Anlægsaktiver i alt</i>		<u>35.750.000</u>	<u>35.000.000</u>
Likvide beholdninger	9	611.144	554.176
<i>Omsætningsaktiver i alt</i>		<u>611.144</u>	<u>554.176</u>
AKTIVER I ALT		<u>36.361.144</u>	<u>35.554.176</u>
PASSIVER			
Andelskapital	10	3.071.994	3.071.994
Reserver	11	17.026.470	15.592.102
Hensat til vedligeholdelse	12	80.000	80.000
<i>Egenkapital i alt</i>		<u>20.178.464</u>	<u>18.744.096</u>
Gæld			
<i>Langfristet gæld</i>			
Prioritetsgæld	13	<u>16.152.224</u>	<u>16.791.329</u>
<i>Kortfristet gæld</i>			
Anden gæld	14	<u>30.456</u>	<u>18.750</u>
<i>Gæld i alt</i>		<u>16.182.680</u>	<u>16.810.079</u>
PASSIVER I ALT		<u>36.361.144</u>	<u>35.554.176</u>
Pantsætning og sikkerhedsstillelse	15		
Garantiforpligtelser.	16		
Ansvarsforsikring	17		

NOTER

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Note 1. Vedligeholdelse		
Fællesareal, P-plads m.m.	6.131	20.472
Diverse småreparationer	144	219
Maling diverse	2.674	436
Gasfyr, vedligeholdelse	17.000	17.000
Hensættelse, fællesarbejde	7.200	7.800
	<hr/> 33.148	<hr/> 45.927
Note 2. Ejendomsomkostninger		
Ejendomsskat	80.498	85.560
*2014 - ekstraordinær indtægt Rafn & Søn (- honorar)	0	-49.944
Vandafgift	50.344	53.890
Renovation	44.651	44.290
Rottebekæmpelse	133	133
El-forbrug	18.467	15.808
Ejendomsforsikring	24.985	26.785
Fællesrum	0	435
Småanskaffelser	100	0
Kabel TV	84.953	79.313
Copydan m.m.	9.207	8.511
	<hr/> 313.339	<hr/> 264.781
Note 3. Administrationsomkostninger		
Forsikring - Codan, ABF, ansvar m.m.	6.751	9.993
Gebyrer	250	0
Revisionshonorar	20.000	18.750
Telefon/møder bestyrelsen	3.000	3.000
Bestyrelsesmøder	2.637	1.786
Generalforsamling	0	150
Foreningsudgifter	1.934	0
Vurdering af ejendom	16.040	8.750
	<hr/> 50.612	<hr/> 42.429
Note 4. Afskrivninger		
Afskrivning trappe	9.615	9.615
	<hr/> 9.615	<hr/> 9.615
Note 5. Finansielle indtægter		
FIH BANK, Aftalekonto	2.054	12.040
	<hr/> 2.054	<hr/> 12.040

NOTER

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Note 6. Finansielle udgifter		
Danske bank, vedligeholdelseskonto	300	300
Nykredit F10	651.671	651.671
Nykredit F5	31.104	35.791
	<u>683.075</u>	<u>687.762</u>
Note 7. Ejendommen Birketoften		
Matr, nr. 10 ai Buddinge		
Købesum	<u>15.393.341</u>	<u>15.393.341</u>
Opskrivning primo	19.597.044	17.587.429
Årets opskrivning	759.615	2.009.615
Opskrivninger ultimo	<u>20.356.659</u>	<u>19.597.044</u>
Forbedringer - trappe Blok 1		
Kostpris primo (åbning)	<u>96.150</u>	<u>96.150</u>
Kostpris ultimo	<u>96.150</u>	<u>96.150</u>
Afskrivninger primo	86.535	76.920
Årets afskrivninger	9.615	9.615
Afskrivninger ultimo	<u>96.150</u>	<u>86.535</u>
Bogført værdi	<u>0</u>	<u>9.615</u>
Ejendommens regnskabsmæssige værdi ultimo	<u>35.750.000</u>	<u>35.000.000</u>

Ejendommen er målt til dagsværdi som udlejningsejendom pr. 01/10 2015 i henhold til vurdering af 5/10 2015 foretaget af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 21/10 2013 udgør 21,5 mio kr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Beregningsen af dagsværdien er baseret på skønnede forventninger til ejendommens leje- og omkostningsniveau samt et afkastkrav på 3,52%. Som følge heraf er værdiansættelsen af ejendommen til dagsværdi behæftet med usikkerhed, hvilket tillige påvirker andelsværdien.

NOTER

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Note 9. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	25	1.625
FIH BANK, Aftalekonto	0	333.112
Danskebank, Driftskonto	275.954	219.439
NYKREDIT bank	335.166	0
	<u>611.144</u>	<u>554.176</u>
Note 10. Egenkapital		
Andelskapital	3.071.994	3.071.994
	<u>3.071.994</u>	<u>3.071.994</u>
Note 11. Reserver		
Overført resultat primo	411.092	332.974
Årets resultat	35.647	78.118
Resultat ultimo	<u>446.739</u>	<u>411.092</u>
Opskrivning ejendom, primo	19.597.044	17.587.429
Årets opskrivning / nedskrivning	759.615	2.009.615
Akkumuleret indexregulering	<u>20.356.659</u>	<u>19.597.044</u>
Betalte afdrag lån, primo	7.835.636	7.727.248
Årets afdrag på prioritetslån	112.251	108.388
Akkumulerede afdrag, lån	<u>7.947.886</u>	<u>7.835.636</u>
Kursregulering prioritetsgæld, primo	-2.847.709	-2.170.145
Årets kursregulering	526.854	-677.563
Akkumuleret kursregulering	<u>-2.320.855</u>	<u>-2.847.709</u>
Regulering, indfrie indeksslån	<u>-9.403.961</u>	<u>-9.403.961</u>
Reserver i alt	<u>17.026.470</u>	<u>15.592.102</u>
Note 12. Hensat til vedligehold		
Hensat til vedligehold	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Note 13. Prioritetsgæld		
	Afdrag i året	
Nykredit F10 - restløbetid 25,25 år	0	13.173.000
Nykredit F5 - restløbetid 5,5 år	112.251	658.370
Nominel gæld		<u>13.831.370</u>
Kursregulering		2.320.855
Kursværdi		<u>16.152.224</u>
		<u>13.943.621</u>
		<u>2.847.709</u>
		<u>16.791.329</u>

NOTER

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Beregnet afdrag det kommende år ca.	<u>115.000</u>	
Begge lån i Nykredit er inkonverterbare tilpasningslån		

Note 14. Anden gæld

Forudbetalt boligafgift	10.456	0
Afsat revision	20.000	18.750
Andre skyldige omkostninger	0	0
	<hr/>	<hr/>
	30.456	18.750

Note 15. Pantsætning og sikkerhedsstillelse

Prioritetsgæld på i alt 16.152.224 kr. med pant i foreningens ejendom.

Note 16. Garantiforpligtelser

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Andelsboligforeningen har afgivet adkomsterklæringer til brug for tinglysning af pant, udlæg eller lignende i andelsboligen for andelshavere for i alt 7.895.000 kr.

Note 17. Ansvarsforsikring

Bestyrelsen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring via ABF i Dahlberg assurance brokers certifikat nr. 316-001396-B Jf. § 31 i vedtægterne. Derudover er der også dækning via Nykredit ejendomsforsikring - police nr. 4360793

Efter anbefalinger fra ABF har bestyrelsen udover ovenstående tegnet netbank forsikring for tyveridækning hos Marsh A/S | Teknikerbyen 1, DK - 2830 Virum, DENMARK
Phone: +45 45 95 96 26 (Jeanne.Runoe@Marsh.com)
POLICENUMMER 11933. Forsikringssum max. 2.590.770 kr.

Note 18. Eventuel forpligtelse

Ifølge lov om andelsboligforeningen (lov nr. 1716 af 16. december 2010 som ændret ved lov af 12. juni 2013) skal foreningen ved en opløsning eller sammenlægning med anden andelsboligforening tilbagebetale den støtte der er ydet til etablering af andelsboligforeningen. Det samlede tilbagebetalingskrav er pr. 31.12.2013 opgjort til 4.290.597,73 kr.

ANDELSKRONEN

Ved beregning af den størst mulige andelsværdi i henhold til vedtægternes § 14 og lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2, tages udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessum	15.393.341
b) Valuarvurdering pr. 5/10 2015	35.750.000
c) Offentlig ejendomsvurdering 21/10 2013	21.500.000
d) Offentlig vurdering fra 1981 + 22%	ikke relevant

Egenkapital	20.178.464
Hensat til vedligeholdelse	-80.000
Reguleret egenkapital i alt	20.098.464

Andelskronens værdi 6,5425

Andelsværdien er gældende fra vedtagelsen på den ordinære generalforsamling og indtil næste ordinære generalforsamling.

	Andelskapital ved stiftelsen i 1990	Andelsværdi sidste år	Andelsværdi i dag
Bolig type A:	153.333	931.584	1.003.178
Bolig type B:	173.093	1.051.638	1.132.458
Bolig type C:	183.493	1.114.823	1.200.500
Bolig type D:	199.093	1.209.602	1.302.562

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.	31.12.2015
--------------------------------------	------------

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.	31.12.2015
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.	31.12.2015
Seneste regnskabsperiode	01.01.2015 - 31.12.2015

A1	Navn	AB Birketofte
A2	Adresse	Tinghøjvej 64 - 68
A3	CVR-nr.	33 54 66 88

	Antal	BBR Areal, m2	
B1	Andelsboliger	18	1.494
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kælder, garager m.v.	0	0
B6	I alt	18	1.494

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige 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:	A) Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån (termin), udgifter til fornyelse, vedligeholdelse, ejendomsskat og ejendomsforsikring fordeles med følgende fordelingsnøgle i forhold til andels-havernes andel i foreningens formue, jf. § 6 på følgende måde: <u>Fordelingsnøgle:</u> Bolig A: 4,99% - antal 8 boliger. Bolig B: 5,66% - antal 2 boliger. Bolig C: 5,97% - antal 6 boliger. Bolig D: 6,47% - antal 2 boliger.	B) Eget vandforbrug m.m. betales efter måler for den enkelte bolig.	C) Alle andre udgifter fordeles efter boligantallet - 18 stk.

D1	Foreningens stiftelsesår	1990
D2	Ejendommens opførselsår	1991

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X	
		Kr.	Gns. Kr.pr.m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	35.750.000	23.929
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	17.026.470	11.397
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	48%	

	Ja	Nej	
G1	Har foreningen mortaget offentlige 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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

Gns. Kr. pr. andels-m2 pr. år

H1	Boligaft	724
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

	Ja	Nej
I Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?		X

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. Kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	71	125	75

Gns. Kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	13.453
K2	Gæld/omsætningsaktiver	10.423
K3	Teknisk andelsværdi	23.876

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Ja	Nej
L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	X	
L2 Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?		X
L3 Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?		X
L4 ... hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansiering?		X
L5 ... og er der hensat midler til disse arbejder?		X

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. Kr. pr. m2)	31	31	22
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. Kr. pr. m2)	0	0	0
M3 Vedligeholdelse, i alt (gns. Kr. pr. m2)	31	31	22

N	Ekendommens energimærke, A (højest), B,C,D,E,F eller G (lavest)	C
---	---	---

4. FINANSIELLE FORHOLD

O	Lån og finansielle aftaler	Type	Restgæld i året (værdi ved indfrielse)	Afdrages pt. På gælden	Påbegyndelse af afdrag	Næste rentetilpasning	Restløbetid, år	Risikoklassificering
	Tilpasningslån F10	Kontantlån	15.395.409	nej	2040	2021	Udløber 2040	GUL
	Tilpasningslån F5	Kontantlån	756.815	ja	-	2016	Udløber 2021	GRØN
	I alt		16.152.224					

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	55%
---	--	-----

4.1 AFDRAG

Q	Andel af foreningens gæld der pt. Afdrages på:	5%
---	--	----

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	70	73	148

S	Figur 1. Ydelsesprofil Ikke beregnet
---	---

4.2 RENTEUSIKKERHED

T	Figur 2. Ydelsesprofil Ikke beregnet
---	---

4.3 FORMUESIKKERHED

U	Figur 3. Udvikling i restgæld Ikke beregnet
---	--

5. FORENINGENS BEMÆRKNINGER TIL SKEMAET

Her kan andelsboligforeningen komme med sine bemærkninger til skemaet:

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA OM ANDELSBOLIG TIL SALG

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.	31.12.2015
--------------------------------------	------------

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Z1	Foreningens navn	AB Birketoften
Z2	Andelens adresse	Tinghøjvej xxx

Oplysningerne i skemaet er opgjort pr.	31.12.2015
--	------------

Z3	Boligens andelsværdi	Kr.	
Z4	Forbedringer af andelen		
Z5	Tillæg/fradrag for god/dårlig vedligeholdelsesstand		
Z6	Tillæg for inventar tilpasset boligen		
Z7	Maksimalpris i alt		
Z8	Andelen er sat til salg til		
Z9	Boligafgift	Kr. pr. år	Kr. pr. md.
Z10	Tillæg for tv, internet m.v.		
Z11	Acontobeløb vedr. vand og varme (kun vand, varme afregnes separat til selskab)		
Z12	Vedtagne ændringer i boligafgiften det kommende år	<i>BEMERK: ændringer sker på førstkomende generalforsamling eller ekstraordinære generalforsamling, når der vedtages nyt budget.</i>	
		ved ikke	ved ikke

Z13	Andelsboligens størrelse (fra Bygnings- og Boligregistret - BBR)	m2	
-----	--	----	--

	Din andel	Foreningen i alt	Procent andel	
Z14	Fordelingstal for andelsværdien	64	1.494	4,99%
Z15	Fordelingstal for boligafgiften			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	A) Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån (termin), udgifter til fornyelse, vedligeholdelse, ejendomsskat og ejendomsforsikring fordeles med følgende fordelingsnøgle i forhold til andels-havernes andel i foreningens formue, jf. § 6 på følgende måde: <u>Fordelingsnøgle:</u> Bolig A: 4,99% - antal 8 boliger. Bolig B: 5,66% - antal 2 boliger. Bolig C: 5,97% - antal 6 boliger. Bolig D: 6,47% - antal 2 boliger.	B) Eget vandforbrug m.m. betales efter måler for den enkelte bolig. C) Alle andre udgifter fordeles efter boligantallet - 18 stk.	

Fordelingstal for andelsværdien for regnskabsåret nævnt i Bilag 1:

Adresse:	Boligttype:	m 2 BBR:	Andelsværdi:	Fordelingstal (%):
1. Tinghøjvej 64A	A	64	1.003.178	4,99%
2. Tinghøjvej 64B	A	68	1.003.178	4,99%
3. Tinghøjvej 64C	A	62	1.003.178	4,99%
4. Tinghøjvej 64D	A	66	1.003.178	4,99%
5. Tinghøjvej 64E	A	62	1.003.178	4,99%
6. Tinghøjvej 64F	A	66	1.003.178	4,99%
7. Tinghøjvej 64G	A	64	1.003.178	4,99%
8. Tinghøjvej 64H	A	68	1.003.178	4,99%
9. Tinghøjvej 66A	B	89	1.132.458	5,66%
10. Tinghøjvej 66B	C	95	1.200.500	5,97%
11. Tinghøjvej 66C	C	95	1.200.500	5,97%
12. Tinghøjvej 66D	C	95	1.200.500	5,97%
13. Tinghøjvej 66E	B	89	1.132.458	5,66%
14. Tinghøjvej 68A	D	113	1.302.562	6,47%
15. Tinghøjvej 68B	D	110	1.302.562	6,47%
16. Tinghøjvej 68C	C	95	1.200.500	5,97%
17. Tinghøjvej 68D	C	95	1.200.500	5,97%
18. Tinghøjvej 68E	C	98	1.200.500	5,97%
		1.494	20.098.464	100,00%

ERKLÆRING OM VÆSENTLIGE ÆNDRINGER I "NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN"

NB: Udfyldes kun hvis der er sket væsentlige ændringer

Angiv nummer på nøgleoplysning:	Angiv hvornår ændringen er sket:
<i>Her gives en kort beskrivelse af hvad der er sket:</i>	