

Revidata

**Andelsboligforeningen
BIRKETOFTEN
TINGHØJVEJ 68, 2860 SØBORG**

CVR nr. 33546688

**Årsrapport 2016
26. Regnskabsår**

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 29. marts
2017



Dirigent Erik Friis

Revidata

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	2
Bestyrelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	11
Andelskronen	15
Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen	16
Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg	18
Erklæring om væsentlige ændringer i "NØGLEOPLYSNINGS- SKEMA FOR ANDERLSBOLIGFORENINGEN"	19

Revidata

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 2016 for Andelsboligforeningen Birketoften. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber samt andelsboligforeningens vedtægter.

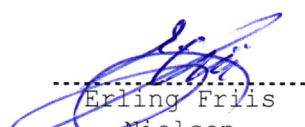
Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2016 samt af foreningens aktivitet for regnskabsåret 01/01 2016 - 31/12 2016.

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 29/03 2017

I bestyrelsen:


Erling Friis
Nielsen
Formand


Ann Jessen
Bestyrelses-
medlem


Birgit E. Friis
Emdal
Bestyrelses-
medlem


Lilli Rasmussen
Næstformand


Torben
Rasmussen
Bestyrelses-
medlem


Erik Friis
Nielsen
Kasserer

Revidata

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen AB Birketofte

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen AB Birketofte for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens 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 revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Revidata

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf.

andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens 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 foreningens 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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. Fejlinformation 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 brugerne 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.

Revidata

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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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.

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.

Lyngby, den 6. marts 2017

REVIDATA

Kenny Mencke

Registreret revisor

Revidata

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Birketofte 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 mv. er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2016.

Udgifter

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

Finansielle poster

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 kr.: 168.544
og efter afdrag på foreningens gæld kan der overføres kr. 46.646
til egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er værdiansat 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.

Revidata

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der afskrives ikke på ejendommen.

Ejendommens offentlige ejendomsvurdering pr 01.10.2014 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 nominel gæld.

Revidata

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2016

		2016	2015
	Noter		
Indtægter			
Boligafgifter		1.084.125	1.081.183
Vandafgift		55.384	50.342
Hybridnet/CopyDan		96.947	91.519
Lejeindtægter, fælleslokale		600	300
Gebyrindtægt solgte andele		0	12.290
Indtægter i alt		1.237.056	1.235.634
Omkostninger			
Vedligeholdelse	1	55.941	33.148
Ejendomsomkostninger	2	306.040	313.339
Administrationsomkostninger	3	41.302	50.612
Afskrivninger	4	0	9.615
Omkostninger i alt		403.284	406.714
Resultat før finansielle poster		833.772	828.920
Finansielle indtægter	5	0	2.054
Finansielle omkostninger	6	665.228	683.075
Finansielle poster, netto		-665.228	-681.022
ÅRETS RESULTAT		168.544	147.898
Som anvendes således			
Afdrag på prioritetsgæld		121.899	112.251
Overført til reserver		46.646	35.647
		168.544	147.898

Revidata

BALANCE pr. 31. december 2016

	<u>Noter</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
AKTIVER			
Ejendommen Birketoften	7	37.250.000	35.750.000
Anlægsaktiver i alt		37.250.000	35.750.000
Likvide beholdninger	9	647.562	611.144
Omsætningsaktiver i alt		647.562	611.144
AKTIVER I ALT		37.897.562	36.361.144
PASSIVER			
Andelskapital	10	3.071.994	3.071.994
Reserver	11	18.876.646	17.026.470
Hensat til vedligeholdelse	12	80.000	80.000
Egenkapital i alt		22.028.640	20.178.464
Gæld			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld	13	15.723.694	16.032.224
Kortfristet gæld			
Kortfristet del af langfristet gæld	13	125.000	120.000
Anden gæld	14	15.000	30.456
Forudbetalt boligafgift		5.228	0
Kortfristet gæld i alt		145.228	150.456
Gæld i alt		15.868.922	16.182.680
PASSIVER I ALT		37.897.562	36.361.144
Pantsætning, sikkerhedsstillelse	15		
Garantiforpligtelser	16		
Ansvarsforsikring	17		

Revidata

NOTER

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Note 1. Vedligeholdelse		
Fællesareal, P-plads m.m.	8.603	6.131
Diverse småreparationer	9.043	144
Maling diverse	9.085	2.674
Gasfyr, vedligeholdelse	17.510	17.000
Hensættelse, fællesarbejde	11.700	7.200
	<u>55.941</u>	<u>33.148</u>
Note 2. Ejendomsomkostninger		
Ejendomsskat	80.098	80.498
Vandafgift	51.874	50.344
Renovation	48.342	44.651
Rottebekæmpelse	133	133
El-forbrug	1.922	18.467
Ejendomsforsikring	25.334	24.985
Småanskaffelser	0	100
Kabel TV	87.688	84.953
Copydan m.m.	10.650	9.207
	<u>306.040</u>	<u>313.339</u>
Note 3. Administrationsomkostninger		
Forsikring - Codan, ABF, ansvar m.m.	6.464	6.751
Kontingenter ABF	213	0
Gebyrer	0	250
Revisionshonorar	15.000	20.000
Telefon/møder bestyrelsen	3.000	3.000
Bestyrelsesmøder	1.370	2.637
Foreningsudgifter	2.510	1.934
Vurdering af ejendom	12.745	16.040
	<u>41.302</u>	<u>50.612</u>
Note 4. Afskrivninger		
Afskrivning trappe	0	9.615
	<u>0</u>	<u>9.615</u>
Note 5. Finansielle indtægter		
FIH BANK, Aftalekonto	0	2.054
	<u>0</u>	<u>2.054</u>
Note 6. Finansielle udgifter		
Danske bank, vedligeholdelseskonto	386	300
Nykredit F10	651.671	651.671
Nykredit F5	13.171	31.104
	<u>665.228</u>	<u>683.075</u>

Revidata

NOTER

2016

2015

Note 7. Ejendommen Birketoften

Matr, nr. 10 ai Buddinge

Købesum

15.393.341 15.393.341

Opskrivning primo

20.356.659 19.597.044

Årets opskrivning

1.500.000 759.615

Opskrivninger ultimo

21.856.659 20.356.659

Forbedringer - trappe Blok 1

Kostpris primo (åbning)

96.150 96.150

Kostpris ultimo

96.150 96.150

Afskrivninger primo

96.150 86.535

Årets afskrivninger

0 9.615

Afskrivninger ultimo

96.150 96.150

Bogført værdi

0 0

Ejendommens regnskabsmæssige værdi ultimo

37.250.000 35.750.000

Ejendommen er målt til dagsværdi som udlejningsejendom pr. 01.11.2016 i henhold til vurdering af 17.10.2016 foretaget af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 01.10.2014 udgør 21,5 mio kr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Beregningen af dagsværdien er baseret på skønnede forventninger til ejendommens leje- og omkostningsniveau samt et afkastkrav på 3,46%. Som følge heraf er værdiansættelsen af ejendommen til dagsværdi behæftet med usikkerhed, hvilket tillige påvirker andelsværdien.

Note 9. Likvide beholdninger

Kassebeholdning

0 25

Danskebank, Driftskonto

312.396 275.954

NYKREDIT bank

335.166 335.166

647.562 611.144

Note 10. Egenkapital

Andelskapital

3.071.994 3.071.994

3.071.994 3.071.994

Revidata

NOTER

	2016	2015
Note 11. Reserver		
Overført resultat primo	446.739	411.092
Årets resultat	46.646	35.647
Resultat ultimo	493.385	446.739
Opskrivning ejendom, primo	20.356.659	19.597.044
Årets opskrivning / nedskrivning	1.500.000	759.615
Akkumuleret regulering	21.856.659	20.356.659
Betalte afdrag lån, primo	7.947.886	7.835.636
Årets afdrag på prioritetslån	121.899	112.251
Akkumulerede afdrag, lån	8.069.785	7.947.886
Kursregulering prioritetsgæld, primo	-2.320.855	-2.847.709
Årets kursregulering	181.632	526.854
Regulering, indeksslån	-9.403.961	0
Akkumuleret kursregulering	-11.543.183	-2.320.855
Indeksslån primo	-9.403.961	-9.403.961
Ompostering indexlån	9.403.961	0
Regulering, indeksslån	0	-9.403.961
Reserver i alt.....	18.876.646	17.026.470
Note 12. Hensat til vedligehold		
Hensat til vedligehold	80.000	80.000
	80.000	80.000
Note 13. Prioritetsgæld		
	Afdrag i året	
Nykredit F10 - restløbetid 24,25 år	0	13.173.000
Nykredit F5 - restløbetid 4,5 år	121.899	536.471
Nominel gæld		13.709.471
Kursregulering		2.139.223
Kursværdi		15.848.694
Kortfristet del af langfristet gæld		125.000
Kursværdi prioritetsgæld		15.723.694
Begge lån i Nykredit er inkonverterbare tilpasningslån		
Note 14. Anden gæld		
Forudbetalt boligafgift	0	10.456
Afsat revision	15.000	20.000
	15.000	30.456

Revidata

NOTER

Note 15. Pantsætning og sikkerhedsstillelse

Prioritetsgæld på 15.848.694 kr. med pant i ejendommen.

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 8.315.000 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.

Revidata

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. 17.10.2016	37.250.000
c)	Offentlig ejendomsvurdering 21.10.2014	21.500.000
d)	Offentlig vurdering fra 1981 + 22%	ikke relevant
Egenkapital		22.028.640
Hensat til vedligeholdelse		80.000
Reguleret egenkapital i alt		22.108.640
Andelskronens værdi		7,1968

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

	Andelska- pital ved stiftelsen i 1990	Andels- værdi sidste år	Andelsværdi i dag
Bolig type A:	153.333	1.003.178	1.103.513
Bolig type B:	173.093	1.132.458	1.245.722
Bolig type C:	183.493	1.200.500	1.320.569
Bolig type D:	199.093	1.302.562	1.432.840

Revidata

(Ministeriets for By, Bolig og Landdistrikter - BEK nr. 1539 af 16/12/2013 Gældende)

Bilag 1

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.	31.12.2016
--------------------------------------	------------

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.	31.12.2016
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.	31.12.2016
Seneste regnskabsperiode	01.01.2016 - 31.12.2016

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

	Antal	BBR Areal, m ²
B1 Andelsboliger	18	1.494
B2 Erhvervsandele	0	0
B3	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældere, 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 andelsværdien?				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 ejendomsforsik-ring fordeles med følgende forde-lingsnøgle i forhold til andels-havernes andel i foreningens formue, jf. § 6 på følgende måde: Fordelingsnøgle: Bolig A: 4,99% - antal 8 Bolig B: 5,66% - antal 2 Bolig C: 5,97% - antal 6 Bolig D: 6,47% - antal 2		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	37.250.000	24.933
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	18.876.646	12.635

%

F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	51%
--	-----

	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

Revidata

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED			
		Gns. Kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift	726	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	
H3	Boliglejeindtægter	0	
I	Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?	Ja	Nej X
J	Årets overskud (før afdrag), gns. Kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	Forrige år 125	Sidste år 75 I år 82
		Gns. Kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi	14.798	
K2	Gæld/omsætningsaktiver	10.188	
K3	Teknisk andelsværdi	24.987	
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE			
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	Ja X	Nej
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
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. Kr. pr. m ²)	Forrige år 31	Sidste år 22 I år 37
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. Kr. pr. m ²)	0	0 0
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. Kr. pr. m ²)	31	22 37
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)
	Tilpasningslån F10	Kontantlån	13.267.210
	Tilpasningslån F5	Kontantlån	616.362
	I alt		13.883.572
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	57%	
4.1 AFDRAG			
Q	Andel af foreningens gæld der pt. Afdrages på:	%	
		4%	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	Forrige år 73	Sidste år 148 I år 229
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:			

Revidata

(Ministeriets for By, Bolig og Landdistrikter - BEK nr. 1539 af 16/12/2013 Gældende)
NØGLEOPLYSNINGSSKEMA OM ANDELSBOLIG TIL SALG

Bilag 2

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.	31.12.2016
--------------------------------------	------------

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Z1	Foreningens navn	AB Birketofte
Z2	Andelens adresse	Tinghøjvej xxx

Oplysningerne i skemaet er opgjort pr.	31.12.2016
--	------------

		Kr.
Z3	Boligens andelsværdi	
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	
		Kr. pr. år Kr. pr. md.

Z9	Boligafgift		
----	-------------	--	--

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	BEMÆRK: ændringer sker på førstkomende generalforsamling eller ekstraordinære generalforsamling, når der vedtages nyt budget.	ved ikke	ved ikke
-----	--	---	----------	----------

Z13	Andelsboligens størrelse (fra Bygnings- og Boligregistret - BBR)	m ²
-----	--	----------------

		Din andel	Foreningen i alt	Procent andel
Z14	Fordelingstal for andelsværdien	XX	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 andelshavernes andel i <u>Fordelingsnøgle:</u> Bolig A: 4,99% - antal 8 Bolig B: 5,66% - antal 2 Bolig C: 5,97% - antal 6 Bolig D: 6,47% - antal 2	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: Boligtype: m² BBR: Andelsværdi: Fordelingstal (%):

1.	Tinghøjvej 64A	A	64	1.103.513	4,99%
2.	Tinghøjvej 64B	A	68	1.103.513	4,99%
3.	Tinghøjvej 64C	A	62	1.103.513	4,99%
4.	Tinghøjvej 64D	A	66	1.103.513	4,99%
5.	Tinghøjvej 64E	A	62	1.103.513	4,99%
6.	Tinghøjvej 64F	A	66	1.103.513	4,99%
7.	Tinghøjvej 64G	A	64	1.103.513	4,99%
8.	Tinghøjvej 64H	A	68	1.103.513	4,99%
9.	Tinghøjvej 66A	B	89	1.245.722	5,66%
10.	Tinghøjvej 66B	C	95	1.320.569	5,97%
11.	Tinghøjvej 66C	C	95	1.320.569	5,97%
12.	Tinghøjvej 66D	C	95	1.320.569	5,97%
13.	Tinghøjvej 66E	B	89	1.245.722	5,66%
14.	Tinghøjvej 68A	D	113	1.432.840	6,47%
15.	Tinghøjvej 68B	D	110	1.432.840	6,47%
16.	Tinghøjvej 68C	C	95	1.320.569	5,97%
17.	Tinghøjvej 68D	C	95	1.320.569	5,97%
18.	Tinghøjvej 68E	C	98	1.320.569	5,97%
			1.494	22.108.640	100,00%

Revidata

(Ministeriets for By, Bolig og Landdistrikter - BEK nr. 1539 af 16/12/2013 Gældende)

Bilag 3

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:
Her gives en kort beskrivelse af hvad der er sket:	