

Revidata

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

**Andelsboligforeningen
BIRKETOFTE
TINGHØJVEJ 68, 2860 SØBORG**

CVR nr. 33546688

**Årsrapport 2017
27. Regnskabsår**

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 12. april 2018



Dirigent Erik Friis

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<i>Side</i>
Indholdsfortegnelse	1
Bestyrelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9
Andelskronen	13
Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen	14
Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg	16
Erklæring om væsentlige ændringer i "NØGLEOPLYSNINGS- SKEMA FOR ANDERLSBOLIGFORENINGEN"	17

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 2017 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 2017 samt af foreningens aktivitet for regnskabsåret 01/01 2017 - 31/12 2017.

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

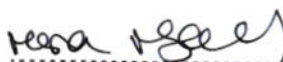
Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 22 /3 2018

I bestyrelsen:


Erling Friis Nielsen

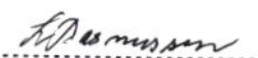
Formand


Mona Marianne

Møgelvang
Bestyrelsesmedlem


Birgit E. Friis Emdal

Bestyrelsesmedlem


Lilli Rasmussen

Næstformand


Torben Rasmussen

Bestyrelsesmedlem


Erik Friis Nielsen

Kasserer

Revidata

Registrerede revisorer

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen AB Birketoften

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen AB Birketoften for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 notificere vores konklusioner henleder vi opmærksomheden på note 7, som beskriver den usikkerhed der er forbundet med vurdering af foreningens ejendom til dagsværdi.

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.

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 16. marts 2018

REVIDATA

Registrerede revisorer A/S CVR nr. 37 02 98 15

Renny Mencke

Registreret revisor

MNE/301

Revidata

Registrerede revisorer

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Birketofte er aflagt i over-ensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabs-klasse 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 2017.

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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Årets resultat

Årets resultat blev på kr.:	<u>151.148</u>
og efter afdrag på foreningens gæld kan der overføres kr.	<u>26.185</u>
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.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Ejendommens offentlige ejendomsvurdering pr 01.10.2016 udgør kontant kr 21.500.000, heraf gundværdi kr 3.720.000.

Forbedringer er målt til kostpris med fradrag af akkumulerede af-skrivninger.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Overført resultat under egenkapitalen viser, om den opkrævede bolig-afgift 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 reservede 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 2017

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<i>Noter</i>		
Indtægter			
Boligafgifter		1.082.356	1.084.125
Vandafgift		54.347	55.384
Hybridnet/CopyDan		99.596	96.947
Lejeindtægter, fælleslokale		900	600
Gebyrindtægt solgte andele		39.216	0
Indtægter i alt.....		1.276.415	1.237.056
Omkostninger			
Vedligeholdelse	1	61.192	55.941
Ejendomsomkostninger	2	337.797	306.040
Administrationsomkostninger	3	69.349	41.302
Omkostninger i alt.....		468.338	403.284
Resultat før finansielle poster.....		808.077	833.772
Finansielle indtægter	5	1.789	0
Finansielle omkostninger	6	658.719	665.228
Finansielle poster, netto.....		-656.929	-665.228
ÅRETS RESULTAT.....		151.148	168.544
Som anvendes således			
Afdrag på prioritetsgæld		124.963	121.899
Overført til reserver		26.185	46.646
		151.148	168.544

BALANCE pr. 31. december 2017

	<u>Noter</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
AKTIVER			
Ejendommen Birketofte	7	38.500.000	37.250.000
<i>Anlægsaktiver i alt</i>		<u>38.500.000</u>	<u>37.250.000</u>
Debitor	8	11.341	0
Likvide beholdninger	9	2.129.126	647.562
<i>Omsætningsaktiver i alt</i>		<u>2.140.467</u>	<u>647.562</u>
AKTIVER I ALT.....		<u>40.640.467</u>	<u>37.897.562</u>
PASSIVER			
Andelskapital	10	3.071.994	3.071.994
Reserver	11	20.581.445	18.876.646
Hensat til vedligeholdelse	12	80.000	80.000
<i>Egenkapital i alt</i>		<u>23.733.439</u>	<u>22.028.640</u>
Gæld			
<i>Langfristet gæld</i>			
Prioritetsgæld	13	15.293.080	15.723.694
<i>Kortfristet gæld</i>			
Kortfristet del af langfristet gæld	13	127.000	125.000
Anden gæld	14	15.000	15.000
Forudbetalt boligafgift		0	5.228
Skyldig afregning solgt andel		1.471.948	0
<i>Kortfristet gæld i alt</i>		<u>1.613.948</u>	<u>145.228</u>
<i>Gæld i alt</i>		<u>16.907.028</u>	<u>15.868.922</u>
PASSIVER I ALT.....		<u>40.640.467</u>	<u>37.897.562</u>
Pantsætning, sikkerhedsstillelse	15		
Garantiforpligtelser	16		
Ansvarsforsikring	17		

NOTER

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note 1. Vedligeholdelse		
Fællesareal, P-plads m.m.	24.729	8.603
Diverse småreparationer	3.166	9.043
Maling diverse	4.281	9.085
Gasfyr, vedligeholdelse	16.416	17.510
Hensættelse, fællesarbejde	12.600	11.700
	<u>61.192</u>	<u>55.941</u>
Note 2. Ejendomsomkostninger		
Ejendomsskat	78.083	80.098
Vandafgift	53.581	51.874
Renovation	46.841	48.342
Rottebekæmpelse	434	133
El-forbrug	31.562	1.922
Ejendomsforsikring	25.793	25.334
Kabel TV	89.640	87.688
Copydan m.m.	11.863	10.650
	<u>337.797</u>	<u>306.040</u>
Note 3. Administrationsomkostninger		
Forsikring - Codan, ABF, ansvar m.m.	9.413	6.464
Kontingenter ABF	0	213
Revisionshonorar	16.250	15.000
Telefon/møder bestyrelsen	7.700	3.000
Bestyrelsesmøder	732	1.370
Generalforsamling	483	0
Foreningsudgifter	2.181	2.510
Vurdering af ejendom	32.590	12.745
	<u>69.349</u>	<u>41.302</u>
Note 5. Finansielle indtægter		
Kursregulering værdipapirer	1.789	0
	<u>1.789</u>	<u>0</u>
Note 6. Finansielle udgifter		
Danske bank, vedligeholdelseskonto	300	386
Nykredit Bank	44	0
Nykredit F10	651.671	651.671
Nykredit F5	6.704	13.171
	<u>658.719</u>	<u>665.228</u>

NOTER

2017**2016**

Note 7. Ejendommen Birketoften

Matr. nr. 10 ai Buddinge

Købesum

15.393.341

15.393.341

Opskrivning primo

21.856.659

20.356.659

Årets opskrivning

1.250.000

1.500.000

Opskrivninger ultimo

23.106.659

21.856.659

Ejendommens regnskabsmæssige værdi ultimo

38.500.000

37.250.000

Ejendommen er målt til dagsværdi som udlejningsejendom pr. 29.09.2017 i henhold til vurdering af 01.10.2017 foretaget af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 01.10.2016 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 3,37%. Som følge heraf er værdiansættelsen af ejendommen til dagsværdi behæftet med usikkerhed, hvilket tillige påvirker andelsværdien.

Note 8. Debitor

Debitor

11.341

0

11.341

0

Note 9. Likvide beholdninger

Danskebank, Driftskonto

1.792.215

312.396

NYKREDIT bank

336.911

335.166

2.129.126

647.562

Note 10. Egenkapital

Andelskapital

3.071.994

3.071.994

3.071.994

3.071.994

NOTER

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note 11. Reserver		
Overført resultat primo	493.385	446.739
Årets resultat	26.185	46.646
<i>Resultat ultimo</i>	<u>519.570</u>	<u>493.385</u>
Opskrivning ejendom, primo	21.856.659	20.356.659
Årets opskrivning / nedskrivning	1.250.000	1.500.000
<i>Akkumuleret regulering</i>	<u>23.106.659</u>	<u>21.856.659</u>
Betalte afdrag lån, primo	8.069.785	7.947.886
Årets afdrag på prioritetslån	124.963	121.899
<i>Akkumulerede afdrag, lån</i>	<u>8.194.748</u>	<u>8.069.785</u>
Kursregulering prioritetsgæld, primo	-2.139.223	-2.320.855
Årets kursregulering	303.652	181.632
Regulering, indekslån	-9.403.961	-9.403.961
<i>Akkumuleret kursregulering</i>	<u>-11.239.531</u>	<u>-11.543.183</u>
Reserver i alt.....	<u>20.581.445</u>	<u>18.876.646</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 23 år	0	13.173.000
Nykredit F5 - restløbetid 3 1/4 år	124.963	411.509
Nominel gæld		<u>13.584.509</u>
Kursregulering		1.835.571
Kursværdi		<u>15.420.080</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		127.000
Kursværdi prioritetsgæld		<u>15.293.080</u>
Begge lån i Nykredit er inkonverterbare tilpasningslån		
Landfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør 14.755 tkr.		
Note 14. Anden gæld		
Afsat revision	15.000	15.000
	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>

NOTER

Note 15. Pantsætning og sikkerhedsstillelse

Prioritetsgæld på 15.420.080 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 11.702.000 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. Eventuelforpligtelse

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. 01.10.2017	38.500.000
c) Offentlig ejendomsvurdering 21.10.2016	21.500.000
Egenkapital	23.733.439
Hensat til vedligeholdelse	-80.000
Reguleret egenkapital i alt.....	23.653.439
Andelskronens værdi	<u>7,6997</u>

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

	Andelska-pital ved stiftelsen i 1990	Andels-værdi sidste år	Andelsværdi i dag
Bolig type A:	153.333	1.103.513	1.180.618
Bolig type B:	173.093	1.245.722	1.332.765
Bolig type C:	183.493	1.320.569	1.412.841
Bolig type D:	199.093	1.432.840	1.532.957

NOGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.	31.12.2017
--------------------------------------	------------

1. GRUNDLÆGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.	31.12.2017
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.	31.12.2017
Seneste regnskabsperiode	01.01.2017 - 31.12.2017

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 fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2 Hvilket fordelingsstal 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-haveres andel i foreningens formue, jf. § 6 på følgende måde: Forordningsnøgle: 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			

D1 Foreningens stiftelsesår	1990
D2 Ejendommens opførselsår	1991

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

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Kr.	Gns. Kr.pr.m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	38.500.000	25.770
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	20.581.445	13.776

F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	53%
--	-----

	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

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	Sidste år	I år
	100	113	101

Gns. Kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	15.832
K2	Gæld/omsætningsaktiver	9.884
K3	Teknisk andelsværdi	25.716

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	Ja	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

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. Kr. pr. m ²)	22	37	41
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. Kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. Kr. pr. m ²)	22	37	41

N	Ejendommens 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	14.909.978	nej	2040	2021	Udløber 2040	GUL
	Tilpasningslån F5	Kontantlån	510.102	ja	-	-	Udløber 2021	GRØN
	I alt		15.420.080					

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	56%
---	--	-----

4.1 AFDRAG

Q	Andel af foreningens gæld der pt. Afdrages på:	% 3%		
R		Forrige år	Sidste år	I år
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	75	82	84

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.	31.12.2017
--------------------------------------	------------

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Z1	Foreningens navn	AB Birketoften	
Z2	Andelens adresse	Tinghøjvej	XXX

Oplysningerne i skemaet er opgjort pr.	31.12.2017
--	------------

		Kr.
Z3	Boligens andelsværdi	0,00
Z4	Forbedringer af andelen	0,00
Z5	Tillæg/fradrag for god/dårlig vedligeholdelsesstand	0,00
Z6	Tillæg for inventar tilpasset boligen	0,00
Z7	Maksimalpris i alt	0,00

Z8	Andelen er sat til salg til	?
----	-----------------------------	---

		Kr. pr. år	Kr. pr. md.
Z9	Boligafgift	0,00	0,00

Z10	Tillæg for tv, internet m.v.	0,00	0,00
-----	------------------------------	------	------

Z11	Acontobeløb vedr. vand og varme (kun vand, varme afregnes separat til selskab)	0,00	0,00
-----	--	------	------

Z12	Vedtagne ændringer i boligafgiften det kommende år	ved ikke	ved ikke
	<i>BEMÆRK: ændringer sker på førstkomende generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling, når der vedtages nyt budget</i>		

Z13	Andelsboligens størrelse (fra Bygnings- og Boligregistret - BBR)	62 m ²
-----	--	-------------------

		Din andel	Foreningen i alt	Procent andel
Z14	Fordelingstal for andelsværdien	62	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 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:	Boligtype:	m ² BBR:	Andelsværdi:	Fordelingstal (%):
1. Tinghøjvej 64A	A	64	1.180.618	4,99%
2. Tinghøjvej 64B	A	68	1.180.618	4,99%
3. Tinghøjvej 64C	A	62	1.180.618	4,99%
4. Tinghøjvej 64D	A	66	1.180.618	4,99%
5. Tinghøjvej 64E	A	62	1.180.618	4,99%
6. Tinghøjvej 64F	A	66	1.180.618	4,99%
7. Tinghøjvej 64G	A	64	1.180.618	4,99%
8. Tinghøjvej 64H	A	68	1.180.618	4,99%
9. Tinghøjvej 66A	B	89	1.332.765	5,66%
10. Tinghøjvej 66B	C	95	1.412.841	5,97%
11. Tinghøjvej 66C	C	95	1.412.841	5,97%
12. Tinghøjvej 66D	C	95	1.412.841	5,97%
13. Tinghøjvej 66E	B	89	1.332.765	5,66%
14. Tinghøjvej 68A	D	113	1.532.957	6,47%
15. Tinghøjvej 68B	D	110	1.532.957	6,47%
16. Tinghøjvej 68C	C	95	1.412.841	5,97%
17. Tinghøjvej 68D	C	95	1.412.841	5,97%
18. Tinghøjvej 68E	C	98	1.412.841	5,97%
			1.494	23.653.439 100,00%

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