



**ANDELSBOLIGFORENINGEN
SOFIENHØJVEJ 5 A-E OG 7
CVR-NR. 16 84 74 45**

**ÅRSRAPPORT
2016/17**

Erstatter den på generalforsamlingen den 27/2 2018 fremlagte årsrapport, da reserverne blev vedtaget ændret.

København: Vester Voldgade 107 • DK-1552 København V

Amager: Amagerbrogade 253 • DK-2300 København S

Tlf.: 33 15 27 27 • Fax: 33 15 47 04 • E-mail: tt@trevision.dk • www.ttrevision.dk

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4-7
Årsregnskab 1. oktober 2016 – 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	8-12
Resultatopgørelse	13
Balance	14-15
Noter	16-25

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen Andelsboligforeningen Sofienhøjvej 5 A-E og 7
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. oktober – 30. september

Bestyrelse Viggo Bøllingtoft (formand)
Per Christensen
Frank Jørgensen
Jørgen Roager
Allan Sundstrøm

Administration SOMMER/ADVOKATFIRMA
Kongelundsvej 297
2770 Kastrup

Revision TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vester Voldgade 107
1552 København V

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 27. februar 2018

Dirigent



BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016/17 for Andelsboligforeningen Sofienhøjvej 5 A-E og 7.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 væsentlig vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. december 2017

Bestyrelse:



Viggo Bøllingtoft



Jørgen Roager



Per Christensen



Allan Sundstrøm



Frank Jørgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sofienhøjvej 5 A-E og 7.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sofienhøjvej 5 A-E og 7 for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningen 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 regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET (FORTSAT)

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET (FORTSAT)

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 tilside-sættelse 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET (FORTSAT)

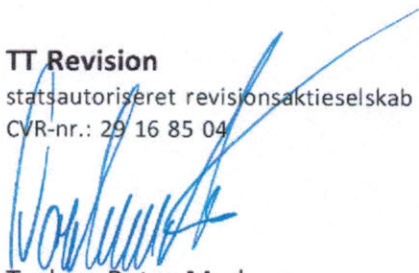
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

København, den 11. december 2017

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 29 16 85 04



Torben Peter Madsen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sofienhøjvej 5 A-E og 7 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelens værdi, og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancen dagen, svarende til senest kendte offentlige ejendomsvurdering. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital 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 foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Installationer (vaskeri)	10 år.
--------------------------	--------

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningen forventes ikke at overdrage det sidste ledige lejemål. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)**ØVRIGE NOTER****Nøgleoplysninger**

De i note 20 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 16.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 16, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2016 til 30. september 2017

		Realiseret regnskab 2016/17	Budget (ej revideret) 2016/17	Realiseret regnskab 2015/16
	Note	KR.	KR.	KR.
Boligafgift		2.110.347	2.110.344	2.113.089
Lejeindtægter	1	199.904	199.781	197.039
Vaskeriindtægter		27.300	25.000	26.300
Øvrige indtægter		471	0	455
Indtægter i alt		2.338.022	2.335.125	2.336.883
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	2	378.037	400.683	382.658
Forbrugsafgifter	3	296.859	287.000	269.174
Renholdelse	4	148.525	178.200	167.894
Vedligeholdelse, løbende	5	533.079	435.000	458.128
Vedligeholdelse, genopretning og renovering		0	0	0
Administrationsomkostninger	6	137.593	129.100	126.780
Øvrige foreningsomkostninger	7	40.875	46.200	51.695
Afskrivning installationer		21.375	20.318	20.413
Omkostninger i alt		1.556.343	1.496.501	1.476.742
Resultat før finansielle poster		781.679	838.624	860.141
Finansielle indtægter	8	28.880	25.000	29.465
Finansielle omkostninger	9	554.608	560.000	567.338
Finansielle poster, netto		525.728	535.000	537.873
Resultat før skat		255.951	303.624	322.268
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		255.951	303.624	322.268
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		354.001	358.000	342.970
Regnskabsmæssige afskrivninger		-21.375	-20.318	-20.413
Overført restandel af årets resultat		-76.675	-34.058	-289
Disponeret i alt		255.951	303.624	322.268

Balance pr. 30. september

		2017	2016
Aktiver	Note	KR.	KR.
Ejendommen matr. nr. 2030, Sundbyvester, København	10	58.851.049	58.846.293
Dagsværdi iht. offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016			
Installationer (vaskeri, porttelefon)	11	148.951	153.707
Forbedringer (tag, vinduer, altandøre)		3.528.750	3.528.750
Materielle anlægsaktiver		62.528.750	62.528.750
Indestående Grundejernes Investeringsfond		271.791	236.976
Forudbetalinger		234.974	184.991
Uafsluttet varmeregnskab	15	17.354	14.318
Antenneregnskab	16	0	17.619
Tilgodehavender		524.119	453.904
Likvide beholdninger	12	2.533.125	2.721.632
Omsætningsaktiver		3.057.244	3.175.536
Aktiver		65.585.994	65.704.286

Balance pr. 30. september

		2017	2016
Passiver	Note	KR.	KR.
Andelsindskud		3.848.800	3.848.800
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		49.851.049	49.846.293
Overført resultat m.v.		-3.134.403	-5.264.425
		50.565.446	48.430.668
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	1.874.071
Reserveret til vedligeholdelse, planlagt		0	0
Andre reserver		0	1.874.071
Egenkapital	13	50.565.446	50.304.739
Prioritetsgæld	14	14.815.136	15.169.121
Mellemregning andelshavere		15.617	13.884
Afsluttet varmeregnskab 2014/15		11.729	11.729
Afsluttet varmeregnskab 2015/16		13.890	0
Deposita		11.215	11.215
Forudbetalt leje		41.647	41.647
Indvendig vedligeholdelse		62.630	52.009
Anden gæld	17	48.684	99.942
Gældsforpligtelser	18	15.020.548	15.399.547
Passiver		65.585.994	65.704.286
Eventualforpligtelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Beregning af andelsværdi	21		

Noter til resultatopgørelse for 1. oktober 2016 til 30. september 2017

	Realiseret regnskab 2016/17	Budget (ej revideret) 2016/17	Realiseret regnskab 2015/16
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	161.504	161.381	158.639
Lejeindtægter, garage	38.400	38.400	38.400
Lejeindtægter	199.904	199.781	197.039
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	305.683	305.683	311.526
Ejendomsforsikring	72.354	95.000	71.132
Ejendomsskat og forsikringer	378.037	400.683	382.658
Note 3. Forbrugsafgifter			
Vandafgifter	131.393	130.000	122.674
Renovation	102.516	120.000	114.619
Containerleje	9.731	3.000	656
Elforbrug fællesarealer	35.599	34.000	31.225
Antenneregnskab 2015/16	17.620	0	0
Forbrugsafgifter	296.859	287.000	269.174
Note 4. Renholdelse			
Vicevært	81.900	84.000	82.715
Arbejdsskadeforsikring	6.079	7.200	4.421
Sociale udgifter, vicevært	2.012	2.000	2.713
Renholdelse	0	5.000	0
Gårdlaug	58.534	80.000	78.045
Renholdelse	148.525	178.200	167.894

Noter til resultatopgørelse for 1. oktober 2016 til 30. september 2017

	Realiseret regnskab 2016/17	Budget (ej revideret) 2016/17	Realiseret regnskab 2015/16
	KR.	KR.	KR.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	7.240	7.000	9.817
Garager	0	0	356
Murer	15.375	50.000	82.120
Snedker/Tømrer	0	25.000	31.159
Blikkenslager	65.158	40.000	174.123
Montering af vandmålere	180.753	182.000	0
Maler	0	30.000	34.688
Elektriker	0	15.000	4.025
Låsesmed	11.800	5.000	903
Varmeanlæg	9.606	30.000	16.180
Cykelstativer	34.064	0	0
Drift af maskiner	8.391	5.000	2.562
Reparation og vedligehold af maskiner	0	0	1.836
Kalkning af kældergange og tørrerum	0	0	67.500
Diverse materialer	3.694	3.000	4.424
TV-inspektion og renovering af afløb	186.349	0	0
Vedligeholdelse, gade/vej	2.478	0	4.852
Teknisk rådgivning	6.250	8.000	19.000
Liftleje	0	4.000	0
Småanskaffelser	1.921	6.000	662
Tagarbejde	0	10.000	3.921
Øvrig vedligeholdelse	0	15.000	0
Vedligeholdelse, løbende	533.079	435.000	458.128
Note 6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	68.001	67.100	73.258
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	21.000	14.500
Revision tidligere år	500	0	0
Juridisk bistand	11.078	0	0
Varmeregnskab	22.754	23.000	23.507
Kontorartikler	2.129	2.000	1.493
Porto	0	2.000	0
PBS gebyrer	4.034	6.000	4.430
Gebyrer	1.638	1.500	1.072
Bredbåndsforbindelse	7.141	6.500	8.520
Småinventar	317	0	0
Afrunding	1	0	0
Administrationsomkostninger	137.593	129.100	126.780

Noter til resultatopgørelse for 1. oktober 2016 til 30. september 2017

	Realiseret regnskab 2016/17	Budget (ej revideret) 2016/17	Realiseret regnskab 2015/16
	KR.	KR.	KR.
Note 7. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelsesgodtgørelse, kontorhold	7.000	7.000	7.000
Bestyrelsesgodtgørelse, telefon	11.500	11.500	11.500
Bestyrelsesudgifter	5.212	6.500	6.332
Generalforsamling og møder	0	1.200	0
Fællesaktiviteter	3.653	1.000	5.920
Tomgangsleje	0	0	2.282
Kontingent ABF mv.	13.510	19.000	18.661
Øvrige foreningsomkostninger	40.875	46.200	51.695
Note 8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	28.880	25.000	29.465
Finansielle indtægter	28.880	25.000	29.465
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	554.608	560.000	567.338
Finansielle omkostninger	554.608	560.000	567.338

Noter til balancen pr. 30. september

	2017	2016
	KR.	KR.
Note 10. Ejendommen matr. nr. 2030, Sundbyvester, København		
Kostpris pr. 1. oktober	9.000.000	9.000.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 30. september	9.000.000	9.000.000
Opskrivninger pr. 1. oktober	49.846.293	49.870.899
Årets opskrivning	4.756	0
Tilbageført opskrivning	0	24.606
Opskrivninger pr. 30. september	49.851.049	49.846.293
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	58.851.049	58.846.293

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016, der antages at være anvendelig som indikator for handelsværdien.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for renteudsving.

Note 11. Installationer (vaskeri, porttelefon)

Kostpris pr. 1. oktober	248.194	203.175
Tilgang	16.619	45.019
Afgang	0	0
Kostpris pr. 30. september	264.813	248.194
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. oktober	94.487	74.074
Årets afskrivning	21.375	20.413
Akkumulerede afskrivninger pr. 30. september	115.862	94.487
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	148.951	153.707

Forventet levetid, år	10	10
-----------------------	----	----

Note 12. Likvide beholdninger

Nordea Bank	2.524.674	2.713.180
Nordea Bank, venteliste	8.451	8.452
Likvide beholdninger	2.533.125	2.721.632

Noter til balancen pr. 30. september

Note 13. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver		Egenkapital	
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdifor- ringelse af ejendom m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	I alt
Saldo pr. 1. oktober 2016	3.848.800	49.846.293	-5.264.425	48.430.668	1.874.071	0	1.874.071	50.304.739
Tilgang nye andele	0			0			0	0
Tillægsværdi nye andele				0			0	0
Årets værdiregulering ejendom		4.756		4.756			0	4.756
Overført til andre reserver			1.874.071	1.874.071	-1.874.071		-1.874.071	0
Reserveret til vedligeholdelse				0			0	0
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			354.001	354.001				354.001
Regnskabsmæssige afskrivninger			-21.375	-21.375				-21.375
Rest af årets resultat			-76.675	-76.675				-76.675
Saldo pr. 30. september 2017	3.848.800	49.851.049	-3.134.403	50.565.446	0	0	0	50.565.446

Note 14. Prioritetsgæld pr. 30. september 2017

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Heraf næste års afdrag	Kursværdi
Nordea Kredit, 3,0 % kontantlån							
Effektiv rente 3,178435 % p.a., konvertibelt							
kr. 15.742.000.	100,00	25,75	531.624	354.001	14.309.339	365.388	14.598.978
Obligationsgælden udgør kr. 14.598.978							
Nordea Prioritet	100,00		22.984	0	505.797	0	505.797
			554.608	354.001	14.815.136	365.388	15.104.775

Noter til balancen pr. 30. september

	2017	2016
	KR.	KR.
Note 15. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-163.917	-165.417
Fjernvarmeomkostning	181.271	179.735
Uafsluttet varmeregnskab	17.354	14.318
Note 16. Antenneregnskab		
Saldo primo	17.619	67.662
Overført til driften	-17.619	0
Indbetalt a conto	-234.362	-223.125
Antenneomkostning	234.362	173.082
Antenneregnskab	0	17.619
Note 17. Anden gæld		
A-skat mv.	2.635	2.635
Feriegiro mv.	8.884	8.883
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	14.000
Container og vask af materiel	6.087	0
Juridisk assistance	11.078	0
YouSee 3. kvartal 2016	0	60.053
Kreditorer	0	14.371
Anden gæld	48.684	99.942

Note 18. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 14.449.748 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 14.

Note 19. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebrev nominelt kr. 15.742.000 til sikkerhed for lån i Nordea Kredit Realkreditaktieselskab.

Der er tinglyst pantebrev nominelt kr. 500.000 til sikkerhed for prioritetslån i Nordea Bank Danmark A/S.

Hæftelsesforhold:

Andelshaverne hæfter ikke personligt for foreningens forpligtelser, men kun med den indbetalte andelskapital. For lån i kreditforening eller pengeinstitutter, som er sikret ved pantebrev, hæfter andelshaverne dog personligt solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter

Note 20. Nøgleoplysninger

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

I andelsboligforeningen Sofienhøjvej 5 A-E og 7 anvendes andelsværdierne som fordelingsnøgle, og de arealbase-rede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der gælder konkret for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Boligtype	Antal	Areal (kvm)		
		2016/17	2015/16	2014/15
Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:				
(B1) Andelsboliger	54	3.840	3.840	3.740
(B2) Erhvervsandele	0	0	0	0
(B3) Boliglejemål	4	306	306	406
(B4) Erhvervslejemål	0	0	0	0
(B5) Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	170	170	170
(B6) I alt	58	4.316	4.316	4.316

Ifølge andelsboligforeningens opgørelse udgør boligarealet 4.155,80 kvm. hvilket er 9,80 kvm. mere end i BBR-registeret.

(C1) Ved opgørelse af andelsværdien benyttes det oprindelige indskud som fordelingstal.

(C2) Ved opgørelse af boligafgiften benyttes det oprindelige indskud som fordelingstal.

(D1) Foreningen er stiftet i 1992.

(D2) Ejendommen er opført i 1949.

(E1) Den enkelte andelshaver kan ikke hæfte for mere, end der er betalt for andelen.

Noter

Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

(F1) Ejendommen er ved beregningen af andelsværdien indregnet til offentlig ejendomsvurdering.

Beregnete nøgletal for foreningen ultimo året:	kr.	kr/kvm i alt (B6)
(F2) Offentlig ejendomsvurdering (F2/B6)	59.000.000	13.670
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)	0	0
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

(G1) Foreningen har ikke modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

(G2) Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.

(G3) Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed og vedligeholdelse m.v.

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. sep.			kr/kvm andel (B1+B2)	
(H1) Boligafgift	175.862	x12	/3840	550	
(H2) Erhvervslejeindtægter	0	x12	/3840	0	
(H3) Boliglejeindtægter	9.499	x12	/3840	30	
			2014/15	2015/16	2016/17
(J) Årets resultat, kr. pr. kvm andel(B1+B2)			65	84	67
				kr/kvm andel (B1+B2)	
(K1) Andelsværdi				13.093	
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver				3.115	
(K3) Teknisk andelsværdi (K1 + K2)				16.208	
			2014/15	2015/16	2016/17
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. kvm i alt (B6)			125	106	124
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. kvm i alt (B6)			0	0	0
(M3) Vedligehold i alt, kr. pr. kvm i alt (B6)			125	106	124

Noter**Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)**

				I pct.
(P) Friværdi ultimo (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)				75
	2014/15	2015/16	2016/17	
(R) Årets afdrag, kr. pr. kvm andel (B1+B2)	89	89		92

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr/kvm andel (B1+B2)	kr/kvm i alt (B6)	
Offentlig ejendomsvurdering	15.365	13.670	
Valuarvurdering	-	-	
Anskaffelsessum (kostpris)	2.344	2.085	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.115	2.772	
Foreslået andelsværdi	13.093	11.649	
Reserver uden for andelsværdi	0	0	
			kr/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1)			550
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)			528
Garagelejeindtægt pr. udlejede garage-kvm (B5)			226
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger			22
Øvrige omkostninger			42
Finansielle poster, netto			22
Afdrag			14
			100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter			81

Noter

Note 21. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne:

		KR.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		50.565.446
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	14.815.136	
Prioritetsgæld, kursværdi	-15.104.775	-289.639
		50.275.807

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016

	<u>50.275.807</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 30. september 2017	3.848.800	13,06272

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. februar 2017)

12,50366

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. Indskud (kr.)
1	46.000,00	46.000,00	600.885	600.885
3	48.000,00	144.000,00	627.011	1.881.032
2	59.000,00	118.000,00	770.701	1.541.401
19	60.000,00	1.140.000,00	783.763	14.891.504
1	61.000,00	61.000,00	796.826	796.826
4	67.000,00	268.000,00	875.202	3.500.810
10	73.000,00	730.000,00	953.579	9.535.788
1	76.000,00	76.000,00	992.767	992.767
1	81.000,00	81.000,00	1.058.081	1.058.081
4	94.000,00	376.000,00	1.227.896	4.911.584
1	97.000,00	97.000,00	1.267.084	1.267.084
1	100.800,00	100.800,00	1.316.722	1.316.722
5	101.000,00	505.000,00	1.319.335	6.596.675
1	106.000,00	106.000,00	1.384.649	1.384.649
54		3.848.800,00		50.275.807