

ANDELSBOLIGFORENINGEN HØJEN I

SLOTS BJERGBY, 4200 SLAGELSE

ÅRSRAPPORT FOR 2017

14. REGNSKABSÅR

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Højen I, Slots Bjergby, Slagelse.

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. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slots Bjergby, den 19. MARTS 2018

Administrator:



Preben Gissel

Bestyrelsen:



Mogens Henriksen, Formand



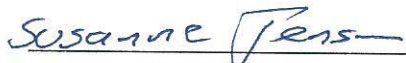
Tom Albrecht



Søren Mandal



Gerly Christensen



Susanne Jensen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A virksomheder, samt lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber, 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.

Som note til regnskabet er indsat en række oplysninger, jf. bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter samt visse supplerende nøgletal, der ikke kræves efter bekendtgørelsen, men som vurderes at give nyttig information til regnskabsbrugerne. Nøgletallene anvendes også til at sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske situation.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Ejendommens matr. nr. er 13 AS m.fl., Slots Bjergby by, Slots Bjergby, og er registreret som beboelses-ejendom med 24 lejligheder, fordelt på 12 dobbelthuse.

Andelsboligforeningen Højen I er stiftet den 1/12 2003.

Offentlig ejendomsværdi pr. 1/10 2016 andrager kr. 27.500.000,-, heraf grundværdi kr. 4.297.300,-.

Fradrag for grundforbedringer kr. 2.737.400,-. Samlet areal 15.394 m², heraf vej 3.976 m².

CVR NR. 29 58 34 63.

HJEMMESIDE: www.hoejen1.minabf.dk

RESULTATOPGØRELSEN:

OPSTILLINGSFORM:

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

INDTÆGTER OG UDGIFTER:

Indtægter og udgifter er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Anskaffelser, der er egnet til anvendelse udover regnskabsåret, udgiftsføres straks, såfremt anskaffelses-summen er under kr. 12.900,-.

AFDRAG PÅ PRIORITETSGÆLD:

Et beløb svarende til årets betalte afdrag på prioritetsgælden er henlagt af årets resultat til særskilt fond under egenkapitalen.

FÆLLESHUSET:

Fælleshusets kasserer, som er formanden for A/B Højen III, er fortsat uvillig til at frigive midler, som A/B Højen I og A/B Højen II har tilgode hos Fælleshuset.

Vi har fortsat ikke fået forevist retvisende regnskaber, nu for årene 2015, 2016 og 2017.

På begge foreningers vegne fører advokat Jørgen Thusholdt vores sag hos Retten i Næstved.

Advokaten er lykkedes med at få fremskaffet bilagsmateriale for perioden 1. januar 2015 til

31. december 2017. Til fremlæggelse i retten har vores administrator bearbejdet materialet. Vores tilgodehavende er i realiteten større end det beløb, der fremgår af nærværende årsregnskab.

BALANCEN:

Gældsforpligtelser:

Prioritetsgælden består af 2 kontantlån i Nykredit og er optaget til pantebrevsrestgælden pr. 31/12 2017. Der er tale om dels et variabelt forrentet rentetilpasningslån dels et kontantlån med fast rente. Rentetilpasningslånet er et såkaldt F-10 lån og skal rentetilpasses pr. 1/1 2022 og er p.t. afdragsfrit. Det fastforrentede kontantlån afvikles efter annuitetsprincippet. Andelsboligforeningen har ikke indgået renteswap aftaler (rentebytningsaftaler) eller rentetrappeaftaler.

EGENKAPITAL:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Under "Tabs- og vindingskonto" opsamles akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Almindelig reservefond" opsamles de erlagte afdrag på prioritetsgælden. Endvidere er indregnet kurstab i forbindelse med omlægning af kreditforeningslån.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen. Ligesom der separat hensættes beløb til fremtidig udskiftning af gasfyrene. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

ANDELSVÆRDIER:

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er der udarbejdet forslag til maksimalpriser på andelene, til godkendelse på generalforsamlingen.

Forslaget fremgår som særskilt note.

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

SKAT:

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig.

SUPPLERENDE OPLYSNINGER:

Andelshavernes hæftelsesforhold:

Ifølge Vedtægternes § 5 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld i det omfang, kreditor har taget forbehold herom. Det skal oplyses, at realkreditinstituttet ikke har taget forbehold herom.

Evt. garanti- og sikkerhedsstillelser:

Der er ikke udstedt ejerpantebrev med pant i ejendommen, ligesom der heller ikke er kautioneret eller stillet garanti for nogen forpligtelser.

Forsikringsmæssige forhold:

Andelsboligforeningen er forsikret hos Concordia Forsikring A/S, for bl.a. Brand-, Bygnings-, arbejdsskade-, arbejdsmaskine og bestyrelsesansvarsforsikring.

Vedligeholdelsesplan:

Vedligeholdelsesplan for ejendommen er udarbejdet af Heiner Bygningsrådgivning ApS, ved ingeniør m. ida Sven Heiner den 14. marts 2007.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

<u>BUDGET</u> <u>2017</u> kr.	<u>NOTE</u>	<u>INDTÆGTER</u>	<u>FAKTISK</u> <u>2017</u> kr.
1.508.040		BOLIGAFGIFT	1.508.040
1.000		RENTEINDTÆGTER	900
5.000		ADM. GEBYR VED SALG AF BOLIGER/PANTSÆTNINGER	10.500
<u>1.514.040</u>		INDTÆGTER, IALT	<u>1.519.440</u>
<u>UDGIFTER</u>			
116.500	1	DRIFT- OG VEDLIGEHOLDELSE	103.402
130.200	2	SKAT, RENOVATION, FORSIKRING	130.265
33.400	3	ADMINISTRATION-/FORENINGSOMKOSTNINGER	36.196
16.874	4	AFSKRIVNINGER	16.874
6.000		FÆLLESHUS, DRIFTSBIDRAG	4.000
<u>679.381</u>	5	RENTE- OG BIDRAGSUDGIFTER	<u>679.378</u>
<u>982.355</u>		UDGIFTER, IALT	<u>970.115</u>
<u>ÅRETS RESULTAT ANDRAGER HEREFTER</u>			
1.514.040		INDTÆGTER, IALT	1.519.440
<u>982.355</u>		UDGIFTER, IALT	<u>970.115</u>
<u>531.685</u>		ÅRETS DRIFTSRESULTAT	<u>549.325</u>
<u>ÅRETS DRIFTSRESULTAT, DER FORDELES SÅLEDES:</u>			
-210.090	10	ANVENDT TIL AFDRAG PÅ PRIORITETSGÆLD	-210.090
-250.000	6	HENSAT TIL FREMTIDIG VEDLIGEHOLDELSE	-250.000
<u>-50.000</u>	6	HENSAT TIL FREMTIDIG UDSKIFTNING AF GASFYR	<u>-50.000</u>
<u>15.600</u>	11	RESTDEL AF ÅRETS RESULTAT	<u>39.235</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>KR.</u>
7 EJENDOMMENS VÆRDIKONTO:	
Ejendommens anskaffelsessum incl. forbedringer	<u>28.879.185</u>
8 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:	
Særlige Anlægsaktiver	25.648
Driftsmidler	4.600
Postkasser	<u>35.315</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER, IALT	<u>65.563</u>
 ANLÆGSAKTIVER, IALT	 <u>28.944.748</u>
 TILGODEHAVENDER:	
9 Periodeafgrænsningsposter	38.897
Fælleshus, vort indestående	4.383
Fælleshus, Mellemregning	2.204
SK-Forsyning, spildevandsår 2016/2017	2.170
SK-Forsyning, Spildevand, a'conto	16.934
Gasafregninger, fraflyttede	4.284
HNG Naturgas, a'conto	104.691
Dong Energy, Naturgas distribution, a'conto	<u>19.816</u>
TILGODEHAVENDER, IALT	<u>193.379</u>
 LIKVIDE BEHOLDNINGER:	
Kassebeholdning	442
Bankkonto, løbende konto	203.414
Bank, Formuekonto	<u>902.329</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER, IALT	<u>1.106.185</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER, IALT	 <u>1.299.564</u>
 AKTIVER, I ALT	 <u>30.244.312</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

PASSIVER

NOTE

KR.

EGENKAPITAL:

Indskud fra Andelshaverne

7.164.000

Årets resultat

549.325

11 Overførte restresultater fra tidligere år

330.516

10 Alm. Reservefond (Akkumulerede afdrag, netto)

1.741.765

6 Andre reserver: Henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse

501.393

EGENKAPITAL, IALT

10.286.999

12 PRIORITETSGÆLD:

	Udløb	Eff. rente	Hovedstol	Afdrag	Restgæld
Nykredit, F-10, Variabel rente	2041	2,8314%	11.255.000	0	11.255.000
Nykredit, 2,5%, Fast rente	2047	2,6388%	9.045.000	210.090	<u>8.480.291</u>

PRIORITETSGÆLD, IALT

19.735.291 **19.735.291**

SKYLDIGE KREDITORER:

Natargas, opkrævet a'conto

146.016

Vandafgift, opkrævet a'conto

20.680

Bjergby Mark Vandværk

20.993

13 Vandafregning til Andelshaverne

6.865

14 Øvrige skyldige kreditorer

28.628

Overskud Fællesarrangementer

1.990

Mellemregning, salg af bolig 25

-3.150

SKYLDIGE KREDITORER, IALT

222.022

GÆLDSFORPLIGTELSE, IALT

19.957.313

PASSIVER, IALT

30.244.312

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

EGENKAPITAL

<u>NOTE</u>	<u>KR.</u>
EGENKAPITAL:	
AKTIVER, IALT	30.244.312
GÆLDSFORPLIGTELSER, IALT	<u>-19.957.313</u>
EGENKAPITAL, IALT	<u>10.286.999</u>
 <u>EGENKAPITALEN SPECIFISERES SÅLEDES:</u>	
ANDELSKAPITAL, INDSKUD	<u>7.164.000</u>
 10 ALMINDELIG RESERVEFOND (AFDRAG):	
SALDO IFLG. FORRIGE ÅRS REGNSKAB	1.741.765
HENLAGT AFDRAG IFLG. RESULTATOPGØRELSEN	<u>210.090</u>
ALMINDELIG RESERVEFOND, IALT	<u>1.951.855</u>
 11 TABS- OG VINDINGSKONTO:	
SALDO IFLG. FORRIGE ÅRS REGNSKAB	330.516
OVERFØRT RESTDEL AF ÅRETS RESULTAT	<u>39.235</u>
TABS- OG VINDINGSKONTO, IALT	<u>369.751</u>
 EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	<u>9.485.606</u>
 6 ANDRE RESERVER:	
HENSÆTTELSE TIL FREMTIDIG VEDLIGEHOLDELSE:	
SALDO IFLG. FORRIGE ÅRS REGNSKAB	451.393
HENLAGT HENSÆTTELSE TIL FREMTIDIG VEDLIGEHOLDELSE	<u>250.000</u>
HENSÆTTELSE TIL FREMTIDIG VEDLIGEHOLDELSE, I ALT	<u>701.393</u>
HENSÆTTELSE TIL FREMTIDIG UDSKIFTNING AF GASFYR:	
SALDO IFLG. FORRIGE ÅRS REGNSKAB	50.000
HENLAGT HENSÆTTELSE TIL FREMTIDIG UDSKIFTNING	<u>50.000</u>
HENSÆTTELSE TIL FREMTIDIG UDSKIFTNING AF GASFYR, I ALT	<u>100.000</u>
 EGENKAPITAL, IALT	<u>10.286.999</u>

BUDGET NOTE		FAKTISK	
2017		2017	
kr.		kr.	
1	DRIFT- OG VEDLIGEHOLDELSE:		
10.000	Vedligeholdelse, bygninger	2.830	
40.000	Reparation af bygninger	32.685	
10.000	Vedligeholdelse, havearealer, arbejdsdage	13.150	
35.000	Vejbelysning: Forbrug	7.167	
	Reparation, fejlfinding	<u>24.362</u>	31.529
20.000	Snerydning/Saltning		17.794
0	Gas anlæg: Tilkaldeordning og Hovedeftersyn	0	
0	Reparation	<u>4.804</u>	4.804
1.500	Maskiner: Rep. og vedligeholdelse		6.910
0	Differencer i vand- og gasopgørelser (Positiv)		<u>-6.300</u>
<u>116.500</u>	DRIFTS- OG VEDLIGEHOLDELSE, IALT		<u>103.402</u>
2	SKAT, RENOVATION, FORSIKRING:		
52.700	Renovation	52.748	
39.500	Ejendomsskat	39.466	
38.000	Forsikringer	<u>38.051</u>	
<u>130.200</u>	SKAT, RENOVATION, FORSIKRING, IALT		<u>130.265</u>
3	ADMINISTRATIONS-/FORENINGSOMKOSTNINGER:		
9.000	Advokat, rådgivning	12.050	
4.600	ABF, Kontingent	4.620	
2.100	Minabf. Hjemmeside	2.074	
1.000	Bankgebyr	1.858	
2.600	NETS Betalingsservice	2.432	
2.500	Mødeomkostninger	2.268	
3.750	Godtgørelser, Formand(internet, tlf. m.m.)	3.750	
3.750	Godtgørelser, Administrator(internet, tlf. m.m.)	3.750	
1.000	Kontorartikler og porto	1.774	
2.500	Blomster/gaver/mærkedage	1.020	
600	Telefongodtgørelse, øvrig bestyrelse	<u>600</u>	
<u>33.400</u>	ADMINISTRATIONS-/FORENINGSOMKOSTNINGER, IALT		<u>36.196</u>

		NOTER			
BUDGET	NOTE				
2017		FAKTISK			
KR.		2017			
		KR.			
	4	AFSKRIVNINGER			
4.274	Særlige anlægsaktiver		4.274		
4.600	Husqvarna Rider, græsslåmaskine		4.600		
8.000	Postkasser		8.000		
<u>16.874</u>	AFSKRIVNINGER, I ALT		<u>16.874</u>		
	5	RENTE- OG BIDRAGSUDGIFTER:			
545.939	Renteudgifter, Nykredit		545.936		
<u>133.442</u>	Bidrag, Nykredit		<u>133.442</u>		
<u>679.381</u>	RENTE- OG BIDRAGSUDGIFTER, I ALT		<u>679.378</u>		
	7	EJENDOMMENS VÆRDIKONTO:			
	Ejendommens anskaffelsessum incl. forbedringer		28.879.185		
	Seneste offentlige ejendomsværdi udgør kr. 27.500.000,- pr. 1/10-2016				
	heraf grundværdi kr. 4.297.300,-. Fradrag for grundforbedringer kr. 2.737.400,-.				
	Beskatningsgrundlag kr. 1.559.900,-.				
	8	AFSKRIVNINGSBELAGTE AKTIVER:			
		Anskaffel- sesværdi	Tidligere af- skrivninger	Årets af- skrivning	Værdi pr. 31-12-2017
	SÆRLIGE ANLÆGSAKTIVER:				
	Hegn m.m., 2004	50.177	32.604	2.508	15.065
	Redskabsskur, 2004	35.307	22.958	1.766	10.583
	SÆRLIGE ANLÆGSAKTIVER, I ALT	85.484	55.562	4.274	25.648
	DRIFTSMIDLER M.M.:				
	Husqvarna Rider, græsslåmaskine,14	23.000	13.800	4.600	4.600
	Postkasser, 2016	51.315	8.000	8.000	35.315
	9	PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER:			
	ABF, kontingent				3.492
	Concordia Forsikring, præmie				<u>35.405</u>
	PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER, I ALT				38.897

NOTE	NOTER
	kr.

13 VAND, ANDELHAVERE:

Tilbagebetaling til Andelshavere	17.789
Restbetaling fra Andelshavere	-10.924
VAND, ANDELHAVERE, IALT (reelt netto skyldigt beløb)	6.865

14 ØVRIGE SKYLDIGE KREDITORER:

Vækst & Miljø, snerydning/saltning	4.778
Seas-NVE	2.107
Sv.Aa.Nielsen A/S, El-installatør	21.743
ØVRIGE SKYLDIGE KREDITORER, IALT	28.628

12 SUPPLEMENT TIL KREDITFORENINGSLÅNENE:

Lånetype	Rentetilpasning	Kontantlån	I alt
	F-10, variabel rente	Fast rente	
Periode	1/1 - 31/12-2017	1/1 - 31/12-2017	
Hovedstol (udbetalt beløb)	11.255.000	9.045.000	
Rentesats, effektiv	2,8314%	2,6388%	
Restløbetid	24 år	27 1/4 år	
Restgæld i kroner	11.255.000	8.480.291	19.735.291
Obligationsrestgæld	10.720.931	8.623.208	19.344.139
Officiel kurs 31/12-2017	116,19	100,00	
Kursværdi 31/12-2017	12.456.250	8.623.208	21.079.458
Kursregulering	-1.201.250	-142.917	-1.344.167
I 2018 afdrages kontantlånet med kr. 215.688,00, hvorefter restgælden vil andrage kr. 8.264.602,00			

Rentetilpasningslånet rentetilpasses næste gang 1. januar 2022. Lånet er inkonvertibelt og afdragsfrit indtil 1. januar 2022. Lånet er udbetalt 2/3-2012 til kurs 109,35 og på basis af 4% obligationer.

Lån baseret på inkonverterbare obligationer kan alene indfries ved opkøb af obligationerne til markedskurs, også selvom kursen er over 100.

Kontantlånet er et fastforrentet lån med en obligationsrente på 2,5%. Kontantlånet er konvertibelt og afdrages efter annuitetsprincippet. Lånet er udbetalt til kurs 98,20 ved fastkursaftale af 20/1-2015.

Lån baseret på konverterbare obligationer kan enten indfries ved opkøb af obligationer til markedskurs eller indfrielse ved opsigelse og indløsning af obligationerne til kurs 100.

Kursregulering har kun betydning, hvis der sker ekstraordinær indfrielse af lånene den 31/12-2017.

NOTE

15 ANDELSKRONEOPGØRELSE.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2017, beregnet efter § 5 stk. 2 i Lov om Andelsboligforeninger og andre Boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 20 og § 35.
Opgørelsen kan gøres efter en af følgende metoder:

A: ANDELSKRONEBEREGNING MED UDGANGSPUNKT I EJENDOMMENS ANSKAFFELSESPRIS, JVF. § 5 STK. 2, LITRA A:

Egenkapital, incl.afdrag og opsparing og før andre rerserver	9.485.606
Andelsindskud	7.164.000
VÆRDI PR. ANDELSKRONE: (9.485.606 : 7.164.000)	1,3241
(En forøgelse af indskudskronen med ialt: 32,41%)	

B: ANDELSKRONEBEREGNING MED UDGANGSPUNKT I EJENDOMMENS OFFENTLIGE EJENDOMSVÆRDI PR. 1/10-2016, JVF. § 5 STK. 2, LITRA B:

Offentlig Ejendomsvurdering pr. 1/10-2016	27.500.000
Ejendommens anskaffelsespris incl. forbedringer andrager	28.879.185
Da den Offentlige ejendomsværdi er mindre end ejendommens anskaffelsespris incl. forbedringer, ses der bort fra denne beregning (se i øvrigt nedennævnte Generelle bemærkninger).	

BESTYRELSEN FORESLÅR, AT DEN MAKSIMALE ANDELSKRONE FASTSÆTTES IFLG. NOTE 15 A TIL 1,3240 X INDSKUDET, SVARENDE TIL KR. 9.485.136 FOR FORENINGEN SOM HELHED.

Den maksimale værdi vil være gældende indtil næste ordinære Generalforsamling.

Følgende maksimalpriser vil herefter være gældende for de enkelte boligstørrelser:

Antal andele	Størrelse på boliger	Antal m2 ialt	Opr. indskud pr. andel	Indskud ialt	Maksimal værdi pr. boligstørrelse	Andelsværdi ialt
6	87 m2	522 m2	261.000	1.566.000	345.565	2.073.390
6	95 m2	570 m2	285.000	1.710.000	377.340	2.264.040
<u>12</u>	108 m2	<u>1.296 m2</u>	324.000	<u>3.888.000</u>	428.975	<u>5.147.700</u>
<u>24</u>		<u>2.388 m2</u>		<u>7.164.000</u>		<u>9.485.130</u>

Til den enkelte boligs værdi skal lægges værdien af individuelle forbedringer eller fradrag for forringelser. Værdierne ansættes under hensyn til anskaffelsespris, alder og slidtage.

Til hjælp til værdiansættelse af individuelle forbedringer anvendes nedskrivningsregler / principper fastsat af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (forkortet "ABF").

Generelle bemærkninger:

Kursregulering af prioritetsgælden skal indregnes, når beregningen af andelskronen tager udgangspunkt i valuarvurdering eller den Offentlige ejendomsværdi.

Det er usikkert, hvornår næste offentlige ejendomsvurdering finder sted.

Vedtagne andelsværdier, der tager udgangspunkt i den Offentlige ejendomsværdi, skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi som ejendommen er opført til ved ovenstående beregning.

REVISIONSPROTOKOLLAT VEDR. REGNSKABSÅRET 2017

Jeg har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Højen I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, omfattende bl.a. resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Revisionen har ikke omfattet de i årsrapporten indeholdte budgetal samt likviditetsoversigt.

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for årsrapporten.

Jeg har påset, at de anførte beløb er i overensstemmelse med foreningens bogføring.

Prioritetsgældens værdioptagelse i status er gjort i henhold til lov om Andelsboligforeninger og andre Boligfællesskaber § 5 stk. 2 A.

Min revision og gennemgang af bilag har ikke givet anledning til forbehold.

Slots Bjergby, den 19/3 2018

Bente Brock/revisor

BESTYRELSEN:

Mogens Henriksen
(Formand)

Tom Albrecht

Søren Mandal

Gerly Christensen

Susanne Jensen

ANDELSBOLIGFORENINGEN HØJEN I	BUDGET	BUDGET	FAKTISK
BUDGET FOR ÅRET 2018, EFTER VEDTAGNE ÆNDRINGER	2018	2019	2017
PÅ GENERALFORSAMLINGEN DEN 25. APRIL 2018:	Kr.	KR.	Kr.
INDTÆGTER:			
Boligaftiger	1.478.080	1.456.680	1.508.040
Renteindtægter	1.300	1.300	900
Adm. gebyr ved salg/pantsætning af boliger	3.500	3.500	10.500
Nykredit, Kundekroner(Bidragsreduktion fra 1/7-2018)	14.700	29.279	0
INDTÆGTER, IALT	1.497.580	1.490.759	1.519.440
UDGIFTER:			
DRIFT- OG VEDLIGEHOELDELSE:			
Vedligeholdelse, Bygninger (maling vinduer og dører)	130.000	10.000	2.830
Vedligeholdelse, Havearealer	14.000	15.000	13.150
Reparationer, i øvrigt (Bygninger)	60.000	50.000	32.685
Vejbelysning (rep. og forbrug)	8.000	8.000	31.529
Snerydning	25.000	20.000	17.794
Gasfyr,Frit udkald, Hovedeftersyn(hvert 2.år)	22.500	0	0
Gasfyr, reparation og vedligeholdelse	10.000	15.000	4.804
Reparation og vedligeholdelse af maskinpark	5.000	2.000	6.910
Vanddifference(Positivt)	0	0	-6.300
DRIFT- OG VEDLIGEHOELDELSE, IALT	274.500	120.000	103.402
SKAT, RENOVATION, FORSIKRINGER M.V.:			
Renovation	72.500	75.000	52.748
Ejendomsskat	39.500	39.500	39.465
Forsikringer	39.000	39.500	38.052
SKAT, RENOVATION,FORSIKRINGER M.V., IALT	151.000	154.000	130.265
ADMINISTRATION:			
Juridisk Rådgivning	10.000	10.000	12.050
Revision	18.000	18.000	0
Bankgebyr	1.000	1.000	1.859
PBS Betalingsservice	2.500	2.400	2.432
ABF Kontingent, kurser	4.700	4.700	4.620
MinABF, foreningens hjemmeside	2.100	2.100	2.073
Møder	2.500	2.500	2.268
Kontorartikler og porto	1.500	1.500	1.774
Godtgørelser, administration og formand	7.500	7.500	7.500
Telefon/Mobilomkostninger	600	600	600
Blomster/Gaver/Mærkedage	1.500	1.500	1.020
ADMINISTRATION, IALT	51.900	51.800	36.196
AFSKRIVNINGER:			
Særlige Anlægsaktiver	4.275	4.275	4.274
Driftsmidler m.m.	4.600	0	4.600
Postkasser	8.000	8.000	8.000
AFSKRIVNINGER, IALT	16.875	12.275	16.874
FÆLLESHUS, DRIFTSBIDRAG	6.000	6.000	4.000
RENTE- OG BIDRAGSUDGIFTER:			
Renter, Nykredit	537.500	531.747	545.936
Bidrag, Nykredit	132.000	130.431	133.442
RENTE- OG BIDRAGSUDGIFTER, IALT	669.500	662.178	679.378
UDGIFTER, IALT	1.169.775	1.006.253	970.115

ANDELSBOLIGFORENINGEN HØJEN I	BUDGET	BUDGET	FAKTISK
BUDGET FOR ÅRET 2018, EFTER VEDTAGNE ÆNDRINGER	2018	2019	2017
PÅ GENERALFORSAMLINGEN DEN 25. APRIL 2018	Kr.	Kr.	Kr.
RESULTATOPGØRELSE:			
INDTÆGTER, IALT	1.497.580	1.490.759	1.519.440
UDGIFTER, IALT	1.169.775	1.006.253	970.115
ÅRETS DRIFTSRESULTAT	327.805	484.506	549.325
ÅRETS RESULTAT, DER FORDELES SÅLEDES:	327.805	484.506	549.325
AFDRAG PÅ PRIORITETSGÆLD	-215.700	-221.436	-210.090
HENSÆTTELSE TIL FREMTIDIG VEDLIGEHOLDELSE	-50.000	-175.000	-250.000
HENSÆTTELSE TIL FREMTIDIG UDSKIFTNING AF GASFYR	-50.000	-50.000	-50.000
ÅRETS RESULTAT EFTER AFDRAG OG HENSÆTTELSER	12.105	38.070	39.235

**BOLIGAFGIFTER EFTER VEDTAGNE ÆNDRINGER PÅ
GENERALFORSAMLINGEN DEN 25. APRIL 2018.**

(De månedlige boligafgifter er anført efter alm. afrundingsregler)

Årligt	Månedligt	Størrelse
53.070	4.423	87 m2
57.950	4.829	95 m2
65.880	5.490	108 m2

BEMÆRKNING:

Afdrag på prioritetsgælden er en del af egenkapitalen og bogføres på "Alm. Reservefond".

Et evt. negativt resultat overføres til næste år og indgår i "Tabs- og Vindingskontoen" under egenkapitalen.

Ved budgettets udarbejdelse er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens eventuelle beslutning om andre større vedligeholdelses-/istandsættelsesarbejder end foran anført. Der er heller ikke taget hensyn til eventuel forhøjelse eller nedsættelse af boligafgiften.

LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2017

DISPONIBLE BELØB:	KR.
Kassekonto	442
Løbende konto	203.414
Bank, Formuekonto	902.329
DISPONIBLE BELØB, I ALT	<u>1.106.185</u>

TILGODEHAVENDER:	
Periodeafgrænsningsposter	38.897
Fælleshus, vort indestående	4.383
Fælleshus, Mellemregning	2.204
SK-Forsyning, spildevandsår 2016/17	2.170
SK-Forsyning, spildevand, a'conto	16.934
Gasafregninger, fraflyttede andelshavere	4.284
HNG Naturgas, a'conto	104.691
Ørsted (Dong Energy) distribution, a'conto	19.816
TILGODEHAVENDER, I ALT	<u>193.379</u>

DISPONIBLE BELØB OG TILGODEHAVENDER, I ALT	<u>1.299.564</u>
---	-------------------------

DIVERSE GÆLDSPOSTER:	
Diverse skyldige kreditorer	222.022
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse (Andre reserver)	701.393
Hensættelse til fremtidig udskiftning af gasfyr (Andre reserver)	100.000
DIVERSE GÆLDSPOSTER, I ALT	<u>1.023.415</u>

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2017	<u>276.149</u>
--	-----------------------

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET 2018

	KR.
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 1. JANUAR 2018	276.149
RESULTAT EFTER OMKOSTNINGER, AFDRAG OG HENSÆTTELSER	42.065
SUBTOTAL	318.214
IKKE LIKVID DRIFTSPØST (AFSKRIVNINGER)	16.874
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2018	<u>335.088</u>

Lovkrævede nøgleoplysninger, jvf. bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, som skal optages som noter til årsregnskabet:

		31-12-2017	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2015
		Antal	BBR areal: m2	BBR areal: m2	BBR areal: m2
B1	Andelsboliger	24	2.388	2.388	2.388
B2	Erhvervsandele	0			
B3	Boliglejemål	0			
B4	Erhvervslejemål	0			
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0			
B6	I alt	24	2.388	2.388	2.388

	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				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	2003

	Sæt kryds	JA	NEJ
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12-2017	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.879.185	12.093

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr 31-12-2017 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	801.393	336

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 i procent
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2,77

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)	kr.pr. m2
H1	Boligaftgift	125.670 x12	/2.388 632

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2015 Kr. pr. m2	2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	202	240	230

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	3.972	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - Omsætningsaktiver	7.813	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk Andelsværdi	11.785	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2015 Kr. pr. m2	2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	46	32	46
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	216	0
M3	Vedligeholdelse, ialt	54	248	46

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 Procent
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	31

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2015 Kr. pr. m2	2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	91	85	88

Supplerende nøgletal i øvrigt:

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

Tekst/art	Kr. pr. m2
Offentlig ejendomsvurdering (pr. 1/10-2012)	11.516
Anskaffelsessum pr. 1/12-2003 (kostpris)	12.000
Indskud fra Andelshaverne (andelskrone: 1,0000)	3.000
Foreslået andelsværdi (andelskrone: 1,3240)	3.972
Reserver uden for andelsværdi	336
Boligafgift	632

Rentetilpasningslånet, F-10 skal næste gang rentetilpasses pr. 1/1-2022.

Pr. 1/4-2015 er kontantlånet, baseret på 4% obligationer og restgæld kr. 9.045.000,- omlagt til et nyt 30-årigt kontantlån på basis af 2,5% obligationer. Lånet afdrages fortsat efter annuitetsprincippet.

Omlægningen har medført en stor reduktion af ydelsen og der er således ekstra midler til rådighed, når rentetilpasningslånet, F-10, skal revurderes.