spar nord

Høje Hasseris Andelsboligforening
Søndertoft 1, 3, 6, 7 og 9
9000 Aalborg
CVR-nr. 30 02 76 04

ÅRSRAPPORT 2016

Administrator:
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Bolig
Hasserisvej 113
9000 Aalborg

Indholdsfortegnelse

	Side
Indholdsfortegnelse	2
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 21

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Høje Hasseris Andelsboligforening

Beliggende
Søndertoft 1, 3, 6, 7 og 9
9000 Aalborg

CVR-nr. 30 02 76 04

Bestyrelse
Per Friis Hansen , formand
Knud Petersen
Oluf R. Madsen

Administrator
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Bolig
Hasserisvej 113
9000 Aalborg
Ejendomsadministrator : Bente Sørensen

Revision
Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6, 9000 Aalborg

Øvrige kontakter:
Forsikringsselskab :
Gjensidige Forsikring

Pengeinstitut :
Spar Nord Bank A/S, Hasseris afdeling

Varmeingeniørfirma :
Palle Mørch A/S

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 20. april 2017

Dirigent:

_____

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Omstående årsrapport er opstillet i henhold til administrationsaftalen.
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Aalborg, den 16. februar 2017

Administrator:
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Bolig

Bente Sørensen

Anette Kolditz Christensen

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Andelsboligforeningen Høje Hasseris Andelsboligforening.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.
Budget indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 16. februar 2017

Bestyrelsen:

Per Friis Hansen , formand

Knud Petersen

Oluf R. Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Høje Hasseris Andelsboligforening.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Høje Hasseris Andelsboligforening for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, 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 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens 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 regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlings-godkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsbo-liglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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. 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 revisionspåtegning

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 opfatte 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.

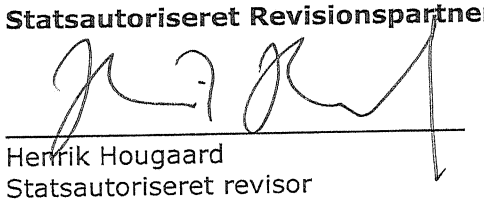
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at 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.

Aalborg, den 16. februar 2017

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Henrik Hougaard
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Høje Hasseris Andelsboligforening er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6 stk. 2 og 8 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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende evt. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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, fællesudgifter m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Anvendt regnskabspraksis

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 vedligeholdelses- omkostninger på foreningens ejendom.

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 balancedagen. 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

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 m.v." indeholder akkumuleret resultat, kursreguleringer, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til tidligere generalforsamlingsbeslutninger indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger
De 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. (Udstedt i medfør af § 6 stk. 2 og 4 i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber).

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19

Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2016

	Note	Realiseret 2016	Budget 2016 (ej revideret)	Realiseret 2015
		kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	2.680.020	2.680.000	2.828.988
Øvrige indtægter	2	6.120	6.000	2.000
Indtægter i alt		2.686.140	2.686.000	2.830.988
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	96.017	97.000	91.255
Forbrugsafgifter	4	120.903	112.000	111.381
Grundejerforening/ejerlaug		153.589	153.000	160.959
Renholdelse	5	41.063	45.000	45.248
Vedligeholdelse, løbende	6	290.105	134.000	116.255
Administrationsomkostninger	7	71.659	74.000	70.768
Øvrige foreningsomkostninger	8	6.137	6.000	4.821
Omkostninger i alt		779.473	621.000	600.687
Resultat før finansielle poster		1.906.667	2.065.000	2.230.301
Finansielle omkostninger	9	1.922.677	1.960.000	2.201.046
Finansielle poster, netto		1.922.677	1.960.000	2.201.046
Årets resultat		**-16.010**	**105.000**	**29.255**
Forslag til resultatdisponering:				
Anvendt fra henlæggelse		-121.010	0	0
Overført til henlæggelse		105.000	105.000	106.000
Kurstab/låneomkostninger		0	0	-101.044
Overført restandel af årets resultat		0	0	24.299
Disponeret i alt		-16.010	105.000	29.255

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr.nr. 67dl Gl. Hasseris By,	10	86.000.000	86.000.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 86.000.000			
Materielle anlægsaktiver		86.000.000	86.000.000
Anlægsaktiver		**86.000.000**	**86.000.000**
Andre tilgodehavender	11	27.205	32.164
Tilgodehavender i alt		27.205	32.164
Likvide beholdninger	12	9.108	18.128
Omsætningsaktiver		**36.314**	**50.292**
Aktiver		**86.036.313**	**86.050.292**

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Andelsindskud		14.775.738	14.775.738
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		12.012.108	12.012.108
Overført resultat m.v.		-8.081.034	-7.887.984
		18.706.812	18.899.861
Andre reserver		9.834.990	9.851.020
Egenkapital	13	**28.541.802**	**28.750.881**
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	14	57.264.516	57.071.467
Køb & salg		0	25.000
Spar Nord Bank A/S:			
Driftskonto 9286-4563799515	15	200.562	131.259
Øvrig gæld	16	29.433	71.685
Gældsforpligtelser		**57.494.511**	**57.299.411**
Passiver		**86.036.313**	**86.050.292**
Eventualforpligtelser	17		
Nøgletal	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Noter til resultatopgørelse for 2016

	Realiseret 2016	Budget 2016 (ej revideret)	Realiseret 2015
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Boligafgift/fællesudgifter			
Boligafgift	1.960.020	1.960.000	2.144.988
Fællesudgifter	720.000	720.000	684.000
	2.680.020	2.680.000	2.828.988
Note 2. Øvrige indtægter			
Rykkergebyr	100	0	0
Handelsgebyr	6.000	6.000	2.000
Diff. sekundær indskud	20	0	0
	6.120	6.000	2.000
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	54.418	55.000	50.820
Forsikringer	41.599	42.000	40.436
	96.017	97.000	91.255
Note 4. Forbrugsafgifter			
Renovation	65.956	62.000	61.431
Fællesbelysning & ventilatorer udsugning	54.946	50.000	49.949
	120.903	112.000	111.381
Note 5. Renholdelse			
Servicekontrakt rengøring af trappevask	41.063	45.000	45.248
	41.063	45.000	45.248
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse	0	66.000	0
Selvrisiko	5.680	0	9.371
VVS	90.773	0	14.739
Elektriker	648	0	758
Tømrer	23.524	0	18.541
Maler	111.874	0	494
Fællesarealer	475	0	574
Service ventilation/varmeanlæg	13.292	14.000	13.081
Servicekontrakt skantag	0	12.000	12.031
Servicekontrakt Otis elevator	20.828	30.000	30.193
Elevator	15.463	0	6.086
Servicetelefon elevator	7.549	12.000	10.388
	290.105	134.000	116.255

Noter til resultatopgørelse for 2016

	Realiseret 2016	Budget 2016 (ej revideret)	Realiseret 2015
	kr.	kr.	kr.
Note 7. Administrationsomkostninger			
Revision	8.125	8.000	8.000
Advokathonorar	0	3.000	0
Administrationshonorar	57.160	58.000	56.904
Kontingenter	6.375	5.000	5.864
	71.659	74.000	70.768
Note 8. Øvrige foreningsomkostninger			
Kontorhold, gebyr	1.203	0	801
Møder, arragementer	1.924	6.000	1.632
Blomster, gaver	1.152	0	502
Nets-gebyr	1.859	0	1.886
	6.137	6.000	4.821
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	419.470	1.959.000	418.742
Rentesikring	1.501.834	0	1.679.101
Øvrige renteudgifter	1.373	1.000	2.159
Kurstab/låneomkostninger	0	0	101.044
	1.922.677	1.960.000	2.201.046

Noter til Balance pr. 31. december 2016

	2016 kr.	2015 kr.
Note 10. Ejendommen, Matr.nr. 67dl Gl. Hasseris By, Hasseris		
Kostpris pr. 31. december	73.987.892	73.987.892
Opskrivning/nedskrivning pr. 1. januar	12.012.108	0
Årets regulering	0	12.012.108
Opskrivninger pr. 31. december	12.012.108	12.012.108
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	86.000.000	86.000.000
Note 11. Andre tilgodehavender		
Forudbetalte omkostninger	25.330	24.842
Øvrige tilgodehavender	1.875	7.322
	27.205	32.164
Note 12. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank 8117-1179335	9.108	18.128
	9.108	18.128

Noter til Balance pr. 31. december 2016

	2016 kr.	2015 kr.
Note 13. Egenkapital		
Andelsindskud pr. 31. december	14.775.738	14.775.738
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 1. januar	12.012.108	0
Årets regulering	0	12.012.108
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 31. december	12.012.108	12.012.108
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	-7.887.984	-9.040.026
Regulering af renteswap til markedsværdi	-193.049	1.228.787
Kurstab/låneomkostninger	0	-101.044
Rest af årets resultat	0	24.299
Overført resultat m.v. pr. 31. december	-8.081.034	-7.887.984
Egenkapital pr. 31. december	18.706.812	18.899.861
Sekundær indskud	9.545.020	9.545.020
Årets bevægelse	-20	0
Sekundær indskud	9.545.000	9.545.020
Vedligeholdelsesfond	306.000	200.000
Anvendt i år	-121.010	0
Årets henlæggelse	105.000	106.000
Vedligeholdelsesfond	289.990	306.000
Reserver pr. 31. december	9.834.990	9.851.020
Egenkapital incl. reserver pr. 31. december	28.541.802	28.750.881

Noter til Balance pr. 31. december 2016

Note 14. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

		Nominel	Kursværdi
1	Nykredit opr. 20.400.000	20.400.000	20.542.800
2	Nykredit opr. 21.460.000	21.460.000	21.578.030
3	Nykredit opr. 7.076.000	7.076.000	7.484.797
	Prioritetsgæld i alt	48.936.000	49.605.627
4	Markedsværdi, renteswap	8.328.516	8.328.516
	Prioritetsgæld incl. finansielle instrumenter	57.264.516	57.934.143

1 Nykredit opr. 20.400.000
Obligationslån, variabel rente, restløbetid 23 år, afdragsfrihed til 31/12-2019

2 Nykredit opr. 21.460.000
Obligationslån, variabel rente, restløbetid 27 1/4 år, afdragsfrihed til 31/12-2022

3 Nykredit opr. 7.076.000
Tilpasningslån F10, 1,7161 rente %, restløbetid 29 år, afdragsfrihed til 31/12-2025

4 Markedsværdi, renteswap
Lån hos Nykredit opr. 20.000.000 er sikret via renteswapaftale hos Nykredit indtil 31/12-2023, således der betales en fast rente på 4,32 % excl. administrationsbidrag

Lån hos Nykredit opr. 21.500.000 er sikret via renteswapaftale hos Nykredit indtil 31/12-2021, således der betales en fast rente på 2,94 % excl. administrationsbidrag

Note 15. Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Bank A/S kassekredit med max. 400.000 kr., udløb 1/8-2024, Rente 5,25%

Note 16. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	25.719	58.298
Uafsluttet vandregnskab	7.258	3.868
Uafsluttet varmeregnskab nr. 6	-238	2.518
Uafsluttet varmeregnskab nr. 9	161	2.614
Uafsluttet varmeregnskab nr. 7	-2.518	268
Uafsluttet varmeregnskab nr. 3	-1.258	1.618
Uafsluttet varmeregnskab nr. 1	308	2.501
	29.433	71.685

Note 17. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 5.000.000 til sikkerhed for bankmellemværende.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 48.936.000 kr. i ejendommen.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter til Balance pr. 31. december 2016

Note 18. Nøgletal
Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Høje Hasseris Andelsboligforening anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder 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:

		Antal	BBR Areal (kvm)
B1	Andelsboliger	29	3.600
B6	I alt	29	3.600

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal anden kilde	Oprinde-ligt 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	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	2004

	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.		

	Sæt kryds	Anskaf-felses prisen	Valuar-vurdering	Offentlig ejendoms-Vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.16 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	86.000.000	23.889

Noter til Balance pr. 31. december 2016

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.16 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.834.990	2.732

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	11

	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. kvm.
H1	Boligafgift	223.335	x 12 /	3.600	744

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2014 kr. pr. kvm.	2015 kr. pr. kvm.	2016 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	-15	8	-4

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	5.010	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	15.961	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	20.971	K1 + K2

Noter til Balance pr. 31. december 2016

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2014 kr. pr. kvm.	2015 kr. pr. kvm.	2016 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	81	32	81
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	81	32	81

	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 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	33

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2014 kr. pr. kvm.	2015 kr. pr. kvm.	2016 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	0	0	0

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

	kr. pr. kvm. andel	kr. pr kvm. total
Offentlig ejendomsvurdering	23.889	23.889
Anskaffelsessum (kostpris)	20.552	20.552
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	15.961	15.961
Foreslået andelsværdi	5.010	5.010
Reserver udenfor andelsværdi	2.732	2.732

Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	
Vedligeholdelsesomkostninger	11
Øvrige omkostninger	18
Finansielle poster, netto	71
Afdrag	0
	100

Boligafgift/fællesudgift i % af samlede ejendomsindtægter	100

Noter til balancen for 2016

Note 19. Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendomsværdi)

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		18.706.812
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	57.264.516	
Prioritetsgæld, kursværdi	-57.934.143	-669.627
		18.037.185
	18.037.185	
Værdi pr. indskudt andelskrone	14.477.733	**1,246**

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Bolig nr.	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi efter ejendoms-værdi
1	253.154	315.394
2	526.793	656.309
3	578.670	720.940
4	578.406	720.611
5	509.531	634.803
6	509.406	634.647
7	389.531	485.300
8	390.538	486.555
9	578.670	720.940
10	578.670	720.940
11	511.795	637.623
12	509.406	634.647
13	252.022	313.983
14	529.057	659.129
15	576.406	718.119
16	576.406	718.119
17	209.531	261.046
18	509.406	634.647
19	389.406	485.144
20	390.538	486.555
21	576.531	718.275
22	576.406	718.119
23	1.018.844	1.269.334
25	252.019	313.980
26	529.057	659.129
27	578.795	721.096
28	576.531	718.275
29	511.670	637.468
30	510.538	636.057
	14.477.733	18.037.185

Høje Hasseris Andelsboligforening

17. januar 2017

Samlet budget 2017

INDTÆGTER	
Indtægt ved handler og ventelister	9.000
Boligafgift	1.960.000
Fællesudgifter	720.000
Indtægter i alt	2.689.000
UDGIFTER	
Ejendomsskat	55.000
Renovation	66.000
Fælles belysning + ventilatorer udsugning	56.000
Forsikringer	42.000
Revision	8.000
Advokathonorar	-
Kontingenter	5.000
Møder, gebyrer, tlf. m.m.	6.000
Administrationshonorar	58.000
Vedligehold bygninger	65.000
Servicekontrakter bygninger m.v.	102.000
Hensættelser til senere udgifter	95.000
Grundejerforeningen	171.000
Drift- og vedligeholdelsesudgifter i alt	729.000
Prioritetsydelser:	
renter kreditforeningslån	1.959.000
renter banklån	1.000
Udgifter i alt	**2.686.000**
Spec. Servicekontrakter:	
Rengøring af trappeopgange	38.000
Servicekontrakt Otis elevator	20.000
Servicetelefon elevator og rep elevator	18.000
Servicekontrakt ventilation/varme Kemp-L	14.000
Servicekontrakt Skantag	12.000
Total Servicekontrakter	**102.000**
Spec. af hensættelser	
Hensættelse til maling af gavle	20.000
Hensættelse til maling af opgange	10.000
Hensættelse til maling af træværk	25.000
Hensættelse til udskiftning af tæpper	10.000
Hensættelser til uforudsete udgifter	30.000
Hensættelser til senere udgifter	**95.000**