

**A/B Bregnerødvej 156-164 B
Bregnerødvej 156-164 B
3460 Birkerød
cvr. nr.: 29 25 29 47**

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2014 - 31.12.2014

9. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4-5
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Aktiver.....	10
Passiver.....	11
Noter til årsrapporten.....	12-17
Nøgletal og udvalgte informationer.....	18
Andelskroneberegning.....	19
Lovpligtige nøgleoplysninger.....	20-21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Bregnerødvej 156-164 B
Bregnerødvej 156-164 B
3460 Birkerød

Bestyrelse: Lene Lau
Anne Blaabjerg
Mikael Munk

Suppleant: Kim Øle
Mark Lau

Administrator: Boligadministratorene A/S
Nyropsgade 13, 1
1602 København V

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2015

Dirigent: _____

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Bregnerødvej 156-164 B.

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 2014 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 – 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9/4/2015

Administrator

Boligadministratorerne A/S
Ole Ostenfeld

Allerød, den 9/4/2015

Bestyrelsen

Lene Lau
Formand

Anne Blaabjerg

Mikael Munk

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**Til medlemmerne i A/B Bregnerødvej 156-164 B**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Bregnerødvej 156-164 B for regnskabsåret 1. januar 2014 – 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET - fortsat

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af 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.

Frederiksberg, den 9/4/2015

DataRevision
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Regnskabsgrundlag:**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bregnerødvej 156-164 B er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr 2. af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 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

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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 omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

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 og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**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 m.v." 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 såsom regnskabsmæssige afskrivninger m.v.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

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

Ved efterfølgende indregning 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. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes 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, eventuel tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Under posten, 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 vedtægternes § 20 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominel restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelser til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. 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.

Nøgletal

De i note 19 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

De lovpligtige nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse bekendtgørelse nr. 2. af 6. januar 2015 fra Ministeriet for by, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. De i noten anførte arealangivelser er baseret på BBR-registrets informationer og der kan således være afvigelser i forhold til foreningens egne arealer.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. 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 1. JANUAR 2014 - 31. DECEMBER 2014

		Realiseret 2014	Budget 2014	Budget 2015
			(ej revideret)	(ej revideret)
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....		537.575	538	538
Lejeindtægter.....	1	130.420	131	123
Vaskeriindtægter.....		6.708	4	7
Indtægter i alt.....		674.703	673	667
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	81.140	81	82
Forbrugsafgifter.....	3	39.074	41	42
Renholdelse.....	4	0	5	5
Vedligeholdelse, løbende.....	5	9.445	60	60
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....		0	0	0
Foreningsomkostninger.....	6	79.599	83	80
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	55.997	47	62
Omkostninger i alt.....		265.255	317	331
Resultat før finansielle poster.....		409.448	356	336
Finansielle indtægter.....		597	0	0
Finansielle omkostninger.....	8	343.976	343	326
Finansielle poster, netto.....		343.379	343	326
Resultat før skat.....		66.069	13	10
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		66.069	13	10
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		-10.000	0	0
Betalte afdrag på prioritetsgæld/anlægs lån.....		26.092	28	39
Overført restandel af årets resultat.....		49.977	-15	-29
Disponeret i alt.....		66.069	13	10

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

Aktiver	Note	2014 i kr.	2013 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 13 a, Høvelte By, Blovstrød.....	9	14.075.000	14.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 18.2.2015.			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2013 udgør kr. 5.600.000			
Anlægsaktiver.....		14.075.000	14.000
Tilgodehavende boligafgift.....		16.261	16
Mellemregning igangværende salg.....		7.844	0
Mellemregning med administrator.....		5.995	0
Vandregnskab, igangværende.....	15	32.366	36
Øvrige tilgodehavender.....		0	2
Tilgodehavender.....		62.466	54
Likvide beholdninger.....	10	300.412	0
Omsætningsaktiver.....		362.878	54
Aktiver.....		14.437.878	14.054

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

Passiver	Note	2014 i kr.	2013 i tkr.
Andelsindskud.....		413.500	414
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		5.492.951	5.418
Overført resultat m.v.....		-1.590.442	-1.315
	11	4.316.009	4.516
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		1.476.388	1.135
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
Andre reserver.....	12	1.476.388	1.135
Egenkapital.....		5.792.397	5.651
Prioritetsgæld/bankgæld.....	13	8.523.908	7.350
Kassekredit Nykredit Bank, maksimum kr. 1.100.000.....		0	936
Varmeregnskab, igangværende.....	14	18.328	9
Øvrig gæld.....	16	20.313	24
Deposita, nyere andelshavere og lejere.....		82.932	84
Gældsforpligtelser.....	17	8.645.481	8.403
Passiver.....		14.437.878	14.054
Eventualforpligtelser	18		
Nøgletal	19		
Beregning af andelsværdi	20		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2014

	Note	Realiseret 2014 i kr.	Budget 2014 (ej revideret) i tkr.	Budget 2015 (ej revideret) i tkr.
Lejeindtægter	1			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		31.936	32	32
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		61.637	61	62
Lejeindtægter, parkering.....		36.847	38	29
		130.420	131	123
 Ejendomsskat og forsikringer	 2			
Ejendomsskatter.....		59.478	59	60
Forsikringer.....		21.662	22	22
		81.140	81	82
 Forbrugsafgifter	 3			
Renovation.....		21.176	21	22
Elforbrug fællesarealer.....		17.898	20	20
		39.074	41	42
 Renholdelse	 4			
Snerydning og saltning.....		0	5	5
		0	5	5
 Vedligeholdelse, løbende	 5			
VVS og blikkenslager.....		959		
Vaskeriudgifter inkl vandforbrug.....		8.086		
Diverse materialer.....		400		
Budgetpost.....			60	60
		9.445	60	60

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2014

		Realiseret 2014	Budget 2014	Budget 2015
	Note	i kr.	(ej revideret) i tkr.	(ej revideret) i tkr.
Foreningsomkostninger	6			
Administrationshonorar.....		42.730	43	44
Administrator udarbejdelse af nøgletal.....		3.000	5	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		12.000	12	12
Varme- og vandregnskabshonorar.....		18.279	18	19
Porto og PBS gebyrer m.v.....		3.590	5	5
		79.599	83	80
 Øvrige foreningsomkostninger	 7			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		11.100	11	11
Valuarvurdering.....		8.313	8	8
Tomgangsleje på erhverv - hele året.....		40.787	26	43
Hjemmeside, refusion år 2013/2014.....		-4.203	2	0
		55.997	47	62
 Finansielle omkostninger	 8			
Prioritetsrenter og bidrag.....		275.800	282	274
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		10.000	0	0
Renteudgifter anlægslån i bank.....		42.608	41	52
Renteudgifter kassekredit i bank.....		15.568	20	0
		343.976	343	326

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2014 i kr.	2013 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 13 a, Høvelte By, Blovstrød	9		
Kostpris pr. 1.1.2014.....		8.582.049	8.582
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2014.....		8.582.049	8.582
Opskrivninger pr. 1.1.2014.....		5.417.951	5.318
Årets opskrivning.....		75.000	100
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2014.....		5.492.951	5.418
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2014.....		14.075.000	14.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2014 i henhold til vurdering af 18.2.2015 af Valuaren v/ Peter Ryaa. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2013 udgør kr 5.600.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 5,75 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 5,75 pct til 6,25 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 1,1 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 1.330 til kr. 3.670.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovgivningen § 5, stk. 2. litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Likvide beholdninger	10		
Nykredit Bank, driftskonto.....		300.412	0
		300.412	0

NOTER TIL BALANCEN

	Note			
Egenkapital	11			
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.1.2014.....	413.500	5.417.951	-1.315.031	
Årets opskrivning af ejendom.....		75.000		
Overført til andre reserver.....				-341.480
Overført af årets resultat i øvrigt:				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....				-10.000
Betalte afdrag på prioritetsgæld/anlægs lån.....				26.092
Overført restandel af årets resultat.....				49.977
Saldo pr. 31.12.2014.....	413.500	5.492.951	-1.590.442	
 Andre reserver	 12			
			Reserve for at imødegå værdiforring gelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.1.2014.....		1.134.908		0
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen....				0
Overført fra "overført resultat".....		341.480		0
Saldo pr. 31.12.2014.....		1.476.388		0

NOTER TIL BALANCEN

	Note				
Prioritetsgæld:	13				
	Restgæld 1.1.2014	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2014	Kursværdi 31.12.2014
1. Nykredit 3,5% F10	6.500.000	0	263.903	6.500.000	6.686.378
2. Nykredit 0,5% F2	850.000	0	11.897	850.000	844.631
3. Anlægs lån i Nykredit Bank		26.092	42.608	1.173.908	1.173.908
	7.350.000	26.092	318.408	8.523.908	8.704.917

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

1. Nykredit 3,5% F10

Der betales en fast årlig rente på 3,51% frem til 1/1/2016, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til 1/1/2016.

2. Nykredit 0,5% F2

Der betales en fast årlig rente på 0,5392% frem til 1/4/2016, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til 1/1/2040.

3. Anlægs lån i Nykredit Bank

Anlægs lån i Nykredit Bank, hvor andelshaverne hæfter personligt pro rata, forrentes med en variabel rente (pr 31/12/2014 4,5%) og afvikles over 20 år med kr 22.900 pr kvartal.

	Note	2014 i kr.	2013 i tkr.
Varmeregnskab	14		
Indbetalt a conto.....		58.800	56
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		40.472	47
		18.328	9
Vandregnskab	15		
Indbetalt a conto.....		25.330	24
Afholdte omkostninger til vand.....		57.696	60
		-32.366	-36
Øvrig gæld	16		
Valuaren v/ Peter Ryaa.....		8.313	8
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		12.000	16
		20.313	24

NOTER TIL BALANCEN**Note****Gældsforpligtelser****17**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 8.484.475 langfristede gældsforpligtelser.
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

Eventualforpligtelser**18****Sikkerhedsstillelser:**

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve nominelt kr 1.500.000, der ligger til sikkerhed for bankmellemværende.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for gælden i kreditforeningen.

Andelshaverne hæfter pro rata for anlægslånet i Nykredit Bank.

Budget 2016:

F10 lånet i Nykredit med en restgæld på kr 6.500.000 skal ifølge aftalen påbegynde afvikling pr 1.1.2016, hvilket med de nuværende aftaler vil betyde en merudgift på tkr 150 pr år. Det er forudsat, at Nykredit bevilger yderligere afdragsfrihed på dette lån. Denne bevilling er endnu ikke givet.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af erhvervslejemål ikke vil ophøre med skattepligten. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

NOTER TIL BALANCEN

Note

Nøgletal

19

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Bregnerødvej 156-164 B anvendes m² som fordelingsnøgle. De arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer ikke til det, der konkret gælder for den enkelte andelshaver, da boligafgiften ikke er ens for alle pr m². Ejendommens areal fra foreningens stiftelse udgør følgende:

Boligtype

	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	9	827,00
Boliglejemål.....	1	55,00
Erhvervslejemål.....	2	135,00
	12	1.017,00

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	6.771	5.506
Valuarvurdering.....	17.019	13.840
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	10.377	8.439
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	10.015	
Foreslået andelsværdi.....	5.000	
Reserver uden for andelsværdi.....	1.785	

	Kr./ m ²
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	650
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	581
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr m ²	457

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	1
Øvrige omkostninger.....	40
Finansielle poster, netto.....	54
Afdrag.....	4
	100

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	80
---	-----------

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2014 i kr.	2013 i tkr.
Beregning af andelsværdi	20		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 20:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		4.316.009	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.523.908		
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.704.917	-181.009	
		4.135.000	

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31.12.2014

	4.135.000	
Andelsværdi pr. m²	827	5.000,00

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27.5.2014) 5.000,00

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Bregnerødvej 156, st.	148	74.000	740.000
2	Bregnerødvej 156, 1.	137	68.500	685.000
3	Bregnerødvej 158	38	19.000	190.000
4	Bregnerødvej 160	93	46.500	465.000
6	Bregnerødvej 162 A	50	25.000	250.000
7	Bregnerødvej 162 B	76	38.000	380.000
8	Bregnerødvej 162 C	78	39.000	390.000
10	Bregnerødvej 164 A, 1.	101	50.500	505.000
12	Bregnerødvej 164 B	106	53.000	530.000
		827	413.500	4.135.000

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	31.12.2014
Seneste regnskabsperiode	2014

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger.....	9	817
B2	Erhvervsandele.....		
B3	Boliglejemål.....	2	95
B4	Erhvervslejemål.....		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....		
B6	I alt	11	912

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?				X
C3	Boligafgiften er af historiske årsager ikke ens pr m ² og der er ingen aftale om ensretning				

D1	Foreningens stiftelsesår.....	2005
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1924

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?	X	
E2	Andelshaverne hæfter personligt pro rata for anlægslånet i Nykredit Bank.		

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

		Kr	Gns kr pr m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	14.075.000	15.433
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	1.476.388	1.619

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	10%

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.		X
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

H

Opkrævet for december 2014

Gns. kr pr andels-m²
pr år

H1

Boligafgift.....

658

H2

Erhvervslejeindtægter.....

75

H3

Boliglejeindtægter.....

39

Forrige år

Sidste år

I år

J

Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m² (sidste 3 år)

7

97

81

Gns. kr pr andels-m²

K1

Andelsværdi.....

5.061

K2

Gæld ÷ omsætningsaktiver.....

10.138

K3

Teknisk andelsværdi.....

15.199

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	74	9	10
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	74	9	10

4. FINANSIELLE FORHOLD

%

P

Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)

39%

</