

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2010 - 31.12.2010

5. regnskabsår

REVISION FRR

ererede revisorer

A/B Bregnerødvej 156-164 B

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4-5
Anvendt regnskabspraksis.....	6-9
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Noter til årsrapporten.....	13-17
Nøgletal og udvalgte informationer.....	18
Andelskroneberegning.....	19

FORENINGSOPLYSNINGER

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

Bestyrelse: Lene Lau
Lotte Braae
Camilla Backalarz

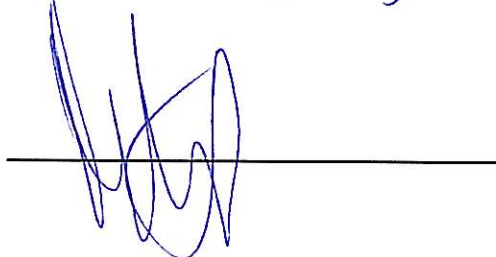
Suppleant: Carsten Petersen
Tue Dyrbye

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

Revision: DataRevision FRR
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den ²⁵/₅ 2011

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 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2010 – 31. december 2010.

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 27/4/2011

Administrator


Boligadministratorene A/S
Ole Ostenfeld

Allerød, den 27/4/2011

Bestyrelsen


Lene Lau
Formand


Lotte Braae


Camilla Backalarz

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Bregnerødvej 156-164 B

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Bregnerødvej 156-164 B for regnskabsåret 1. januar 2010 – 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandards. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte revisionshandling afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING - fortsat

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2010 – 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Frederiksberg, den 27/4/2011

DataRevision FRR
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor FRR



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bregnerødvej 156-164 B er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 oplysning om andelenes værdi, jfr. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 5.

Ændringer i forhold til tidligere år:

Årsregnskabet er i det væsentligste opstillet på baggrund af "vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven" der blev offentliggjort af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i december 2010.

Disse anbefalinger er indarbejdet i årsrapporten og har udelukkende betydning for opstillingen efter årsregnskabsloven og således ingen betydning for opgørelsen af andelskronen.

Dog vil låneomkostninger og kurstab ved belåning af ejendommen blive afskrevet på etableringstidspunktet og der anvendes således ikke principperne om amortiseret kostpris, hvor låneomkostninger og kurstab afskrives over lånets løbetid. Denne ændring har ingen betydning ved opgørelsen af andelskronen.

Herudover er regnskabspraksis 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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.

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.

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

Inventar, driftsmateriel m.v.	5-10 år
-------------------------------	---------

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

BALANCEN

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.

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 2010 - 31. DECEMBER 2010

		Realiseret 2010 i kr.	Budget 2010 (ej revideret) i tkr.	Budget 2011 (ej revideret) i tkr.
	Note			
Indtægter				
Boligafgift.....		489.114	473	511
Lejeindtægter.....	1	103.855	92	114
Vaskeriindtægter.....		3.170	4	4
Indtægter i alt.....		596.139	569	630
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	61.821	60	65
Forbrugsafgifter.....	3	50.690	50	61
Renholdelse.....	4	0	5	5
Vedligeholdelse, løbende.....	5	25.960	60	60
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	253.501	0	0
Administrationsomkostninger.....	7	60.474	51	69
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	25.996	14	17
Omkostninger i alt.....		478.442	240	277
Resultat før finansielle poster.....		117.697	329	353
Finansielle indtægter.....		596	0	0
Finansielle omkostninger.....	9	332.433	329	325
Finansielle poster, netto.....		331.837	329	325
Resultat før skat.....		-214.140	0	27
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		-214.140	0	27
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Overført restandel af årets resultat.....		-214.140	0	27
Disponeret i alt.....		-214.140	0	27

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Bregnerødvej 156-164 B

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010

Aktiver	Note	2010 i kr.	2009 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 13 a, Høvelte By, Blovstrød..... Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 1.3.2011.	10	13.600.000	8.112
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2010 udgør kr. 5.600.000			
Anlægsaktiver.....		13.600.000	8.112
Indestående Grundejernes Investeringsfond.....		48.170	35
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		25.152	13
Mellemregning igangværende salg.....		5.232	15
Varmeregnskab, igangværende.....	14	28.749	12
Vandregnskab, igangværende.....	15	37.268	22
Tilgodehavender.....		144.571	97
Likvide beholdninger.....	11	0	8
Omsætningsaktiver.....		144.571	105
Aktiver.....		13.744.571	8.217

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Bregnerødvej 156-164 B

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010

Passiver	Note	2010 i kr.	2009 i tkr.
Andelsindskud.....		408.500	409
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		5.235.223	0
Overført resultat m.v.....		-599.772	50
	12	5.043.951	459
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		435.790	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
Andre reserver.....		435.790	0
Egenkapital.....		5.479.741	459
 Prioritetsgæld.....	13	7.350.000	6.500
Kassekredit Danske Bank, maksimum kr. 1.300.000.....		773.650	1.142
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		10.200	15
Varmeregnskab, igangværende.....	14	0	0
Øvrig gæld.....	16	60.188	33
Deposita.....		70.792	69
Gældsforpligtelser.....	17	8.264.830	7.758
 Passiver.....		13.744.571	8.217
 Eventualforpligtelser	18		
 Nøgletal	19		
 Beregning af andelsværdi	20		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2010

		Realiseret 2010 i kr.	Budget 2010 (ej revideret) i tkr.	Budget 2011 (ej revideret) i tkr.
	Note			
Lejeindtægter	1			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		30.239	30	30
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		49.816	44	66
Lejeindtægter, parkering.....		23.800	18	18
		103.855	92	114
 Ejendomsskat og forsikringer	 2			
Ejendomsskatter.....		46.856	45	50
Forsikringer.....		14.965	15	15
		61.821	60	65
 Forbrugsafgifter	 3			
Vandafgift.....		0		
Renovation.....		22.977	25	33
Elforbrug fællesarealer.....		27.713	25	28
		50.690	50	61
 Renholdelse	 4			
Øvrig renholdelse.....		0	5	5
		0	5	5
 Vedligeholdelse, løbende	 5			
VVS og blikkenslager.....		2.712		
Elektriker.....		7.663		
Maler.....		90		
Låseservice.....		1.881		
Varmeanlæg.....		1.636		
Vaskeriudgifter.....		5.111		
Maskindrift, sneslynge.....		4.000		
Diverse materialer.....		2.867		
Budgetpost.....			60	60
		25.960	60	60

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2010

		Realiseret 2010 i kr.	Budget 2010 (ej revideret) i tkr.	Budget 2011 (ej revideret) i tkr.
	Note			
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Tagprojekt, vedligeholdelsesandel.....		253.501		
		253.501	0	0
 Administrationsomkostninger	 7			
Administrationshonorar.....		30.575	29	38
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		11.000	10	11
Varmeregnskabshonorar.....		15.932	10	15
Porto og PBS gebyrer m.v.....		2.967	2	5
		60.474	51	69
 Øvrige foreningsomkostninger	 8			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		9.600	8	10
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		0	0	0
Valuarvurdering.....		6.125	6	7
Tomgangsleje og tab på erhverv.....		10.271	0	0
		25.996	14	17
 Finansielle omkostninger	 9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		266.038	259	279
Renteudgifter kassekredit i bank.....		66.395	70	46
		332.433	329	325

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2010 i kr.	2009 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 13 a, Høvelte By, Blovstrød	10		
Kostpris pr. 1.1.2010.....		8.111.877	8.112
Tilgang.....		252.900	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2010.....		8.364.777	8.112
Opskrivninger pr. 1.1.2010.....		0	0
Årets opskrivning.....		5.235.223	0
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2010.....		5.235.223	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2010.....		13.600.000	8.112
Årets tilgang kan specificeres således			
Tagrovering, vedligeholdelsesandel 50%.....		252.900	
		252.900	

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2010 i henhold til vurdering af 1.3.2011 af Ejval ApS. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2010 udgør kr 5.600.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,55 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 2,55 pct til 3,05 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 2,2 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 2.692,78 til kr. 3.307,22.

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

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2010 i kr.	2009 i tkr.
Likvide beholdninger	11		
Kassebeholdning		0	8
		0	8
Egenkapital	12		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.1.2010.....	408.500	0	50.158
Årets opskrivning af ejendom.....		5.235.223	
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Overført restandel af årets resultat.....			-214.140
Saldo pr. 31.12.2010.....	408.500	5.235.223	-599.772

Prioritetsgæld:	13				
	Restgæld 1.1.2010	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2010	Kursværdi 31.12.2010
1. Nykredit 3,5% F10	6.500.000	0	259.351	6.500.000	6.646.355
2. Nykredit 1,8% F2	0		6.687	850.000	845.595
	6.500.000	0	266.038	7.350.000	7.491.951

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

1. Nykredit 3,5% F10

Der betales en fast årlig rente på 3,54% 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 1,8% F2

Der betales en fast årlig rente på 1,773% frem til 1/4/2012, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til 1/1/2016.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2010 i kr.	2009 i tkr.
Varmeregnskab	14		
Indbetalt a conto.....		49.000	49
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		77.749	61
		-28.749	-12
Vandregnskab	15		
Indbetalt a conto.....		17.130	16
Afholdte omkostninger til vand.....		54.398	38
		-37.268	-22
Øvrig gæld	16		
Skyldig el, vand og varme.....		29.053	5
Afsat skattefri godtgørelse til bestyrelse.....		9.600	10
Ejval ApS, valuar.....		6.188	6
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		11.000	11
Øvrige gældsposter.....		4.347	2
		60.188	33

Gældsforpligtelser

17

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 7.350.000 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 kassekrediten i banken.

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 tillige består af moderniseringstillæg, samt ikke er ens for alle pr m². Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	10	817,00
Boliglejemål.....	1	55,00
Erhvervslejemål.....	2	135,00
	13	1.007,00

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	6.854	5.561
Valuarvurdering.....	16.646	13.505
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	10.238	8.307
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	9.939	
Foreslået andelsværdi.....	6.000	
Reserver uden for andelsværdi.....	533	

Kr./ m²

Boligafgift i gennemsnit pr m ²	599
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	550
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr m ²	369

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	34
Øvrige omkostninger.....	25
Finansielle poster, netto.....	41
Afdrag.....	0
	100

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	82
---	-----------

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2010 i kr.	2009 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		5.043.951	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	7.350.000		
Prioritetsgæld, kursværdi	-7.491.951	-141.951	
		4.902.000	
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31.12.2010			
		<u>4.902.000</u>	
Andelsværdi pr. m²		817	6.000,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 1.6.2010)			
			6.000,00
Fordeling af andelsværdien på typer af andele:			

Antal andele	Areal pr. m ²	Areal i alt (m ²)	Værdi pr. andel	Værdi i alt
1	24,00	24,00	144.000	144.000
1	38,00	38,00	228.000	228.000
1	50,00	50,00	300.000	300.000
1	76,00	76,00	456.000	456.000
1	77,00	77,00	462.000	462.000
1	78,00	78,00	468.000	468.000
1	83,00	83,00	498.000	498.000
1	106,00	106,00	636.000	636.000
1	137,00	137,00	822.000	822.000
1	148,00	148,00	888.000	888.000
10		817,00		4.902.000