

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

ARSRAPPORT FOR 1.1.2015 - 31.12.2015

10. 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
Nogletal 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: Camilla Backlarz
Klaus Aagaard

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

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2016

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 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015.

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 28.4.2016

Administrator

Boligadministratorerne A/S
Ole Ostenfeld

Alicrod, den 28.4.2016

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 2015 – 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015 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 28/4/2016

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55

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 laneomkostninger 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 nominal 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 tillegsværdi 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 reserverede 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 20 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 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 21. 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 2015 - 31. DECEMBER 2015

		Realiseret 2015	Budget 2015	Budget 2016
			(ej revideret)	(ej revideret)
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....		537.575	538	538
Lejeindtægter.....	1	129.208	123	129
Vaskeriindtægter.....		1.060	7	7
Ovrige indtægter, elektricitet tidl. år.....		17.172	0	0
Indtægter i alt.....		685.015	667	673
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	81.873	82	82
Forbrugsafgifter.....	3	31.744	42	31
Renholdelse.....	4	3.632	5	5
Vedligeholdelse, løbende.....	5	17.514	60	60
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	73.212	0	113
Foreningsomkostninger.....	7	79.192	80	75
Ovrige foreningsomkostninger.....	8	62.600	62	62
Omkostninger i alt.....		349.767	331	428
Resultat før finansielle poster.....		335.248	336	245
Finansielle indtægter.....		165	0	0
Finansielle omkostninger.....	9	359.623	326	204
Finansielle poster, netto.....		359.458	326	204
Resultat før skat.....		-24.210	10	41
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		-24.210	10	41
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		-34.033	0	0
Betalte afdrag på prioritetsgæld anlægslån.....		38.721	39	41
Overført restandel af årets resultat.....		-28.898	-29	0
Disponeret i alt.....		-24.210	10	41

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

Aktiver	Note	2015 i kr.	2014 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 13 a, Høvelte By, Blovstrød.....	10	15.575.000	14.075
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 22.1.2016.			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2014 udgør kr. 5.600.000			
Anlægsaktiver.....		15.575.000	14.075
Tilgodehavende boligafgift.....		0	16
Mellemregning igangværende salg.....		0	8
Mellemregning med administrator.....		0	6
Vandregnskab, igangværende.....	16	20.128	32
Tilgodehavender.....		20.128	62
Likvide beholdninger.....	11	321.797	300
Omsætningsaktiver.....		341.925	363
Aktiver.....		15.916.925	14.438

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

Passiver	Note	2015 i kr.	2014 i tkr.
Andelsindskud.....		413.500	414
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		6.992.951	5.493
Overført resultat m.v.....		-1.173.029	-1.590
	12	6.233.422	4.316
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		1.034.765	1.476
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
Andre reserver.....	13	1.034.765	1.476
Egenkapital.....		7.268.187	5.792
 Prioritetsgæld bankgæld.....	14	8.505.187	8.524
Varmeregnskab, igangværende.....	15	22.854	18
Øvrig gæld.....	17	21.000	20
Mellemregning med administrator.....		15.000	0
Deposita, nyere andelshavere og lejere.....		84.697	83
Gældsforpligtelser.....	18	8.648.738	8.645
 Passiver.....		15.916.925	14.438
 Eventualforpligtelser	19		
 Nøgletal	20		
 Beregning af andelsværdi	21		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2015

		Realiseret 2015	Budget 2015	Budget 2016
	Note	i kr.	(ej revideret) i tkr.	(ej revideret) i tkr.
Lejeindtægter	1			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		32.065	32	32
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		61.683	62	62
Lejeindtægter, parkering.....		35.460	29	35
		129.208	123	129
Ejendomsskat og forsikringer	2			
Ejendomsskatter.....		59.934	60	60
Forsikringer.....		21.939	22	22
		81.873	82	82
Forbrugsafgifter	3			
Renovation.....		21.908	22	21
Elforbrug fællesarealer.....		9.836	20	10
		31.744	42	31
Renholdelse	4			
Snerydning og saltning.....		3.632	5	5
		3.632	5	5
Vedligeholdelse, løbende	5			
Elektriker.....		1.360		
Låseservice.....		5.630		
Vaskeriudgifter inkl vandforbrug.....		6.904		
Maskindrift.....		575		
Diverse materialer.....		3.045		
Budgetpost.....			60	60
		17.514	60	60
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Brunata, vand-varme- og energimålere.....		73.212	0	0
Budgetpost.....				113
		73.212	0	113

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2015

		Realiseret 2015	Budget 2015	Budget 2016
			(ej revideret)	(ej revideret)
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		44.439	44	46
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		12.500	12	13
Revisor. ved offentlige indberetninger.....		2.000	0	1
Varme- og vandregnskabshonorar.....		18.896	19	10
Porto og PBS gebyrer m.v.....		1.357	5	5
		79.192	80	75
 Øvrige foreningsomkostninger	 8			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		11.100	11	11
Valuarvurdering.....		8.500	8	9
Tomgangsleje på erhverv - hele året.....		42.256	43	43
Telefon.....		744	0	0
		62.600	62	62
 Finansielle omkostninger	 9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		272.711	274	153
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		34.033	0	0
Renteudgifter anlægslån i bank.....		52.879	52	50
		359.623	326	204

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2015 i kr.	2014 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 13 a, Høvelte By, Blovstrød	10		
Kostpris pr. 1.1.2015.....		8.582.049	8.582
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2015.....		8.582.049	8.582
Opskrivninger pr. 1.1.2015.....		5.492.951	5.418
Årets opskrivning.....		1.500.000	75
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2015.....		6.992.951	5.493
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015.....		15.575.000	14.075

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2015 i henhold til vurdering af 22.1.2016 af Valuaren v. Peter Ryaa. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2014 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 1,2 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 1.451 til kr. 6.049.

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

Likvide beholdninger	11		
Nykredit Bank, driftskonto.....		320.830	300
Nykredit Bank, omprioriteringskonto.....		967	0
		321.797	300

NOTER TIL BALANCEN

	Note		
Egenkapital	12		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.1.2015.....	413.500	5.492.951	-1.590.442
Årets opskrivning af ejendom.....		1.500.000	
Overført til andre reserver.....			441.623
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....			-34.033
Betalte afdrag på prioritetsgæld, anlægslån.....			38.721
Overført restandel af årets resultat.....			-28.898
Saldo pr. 31.12.2015.....	413.500	6.992.951	-1.173.029
 Andre reserver	 13		
		Reserve for at imødegå værdiforring geiser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.1.2015.....		1.476.388	0
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen...			0
Overført fra "overført resultat".....		-441.623	0
Saldo pr. 31.12.2015.....		1.034.765	0

NOTER TIL BALANCEN

	Note					
Prioritetsgæld:	14					
	Restgæld 1.1.2015	Kursværdi 1.1.2015	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2015	Kursværdi 31.12.2015
1. Nyk 3,5% F10	6.500.000	6.686.378	0	263.020	0	0
2. Nyk 0,5% F2	850.000	844.631	0	9.691	850.000	842.201
3. Nyk 1,7% F9	0	0	0	0	6.520.000	6.520.000
4. Anlægs lån i Nyk. Bank	1.173.908	1.173.908	38.721	52.879	1.135.187	1.173.908
	8.523.908	8.704.917	38.721	325.590	8.505.187	8.536.109

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

1. Nyk 3,5% F10

Lånet er indfriet og omlagt til lån nr. 3

2. Nyk 0,5% F2

Der betales en fast årlig rente på 0,5404% 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. Nyk 1,7% F9

Der betales en fast årlig rente på 1,6943% frem til 1-1-2025, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til 1-1-2025.

4. Anlægs lån i Nyk. Bank

Anlægs lån i Nykredit Bank, hvor andelshaverne hæfter personligt pro rata, forrentes med en variabel rente (pr 31-12-2015 på 4,5%) og afvikles over 20 år med kr 22.900 pr kvartal.

	Note	2015 i kr.	2014 i tkr.
Varmeregnskab	15		
Indbetalt a conto.....		56.400	59
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		33.546	40
		22.854	18
Vandregnskab	16		
Indbetalt a conto.....		24.030	25
Afholdte omkostninger til vand.....		44.158	58
		-20.128	-32
Øvrig gæld	17		
Valuaren v/ Peter Ryaa.....		8.500	8
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		12.500	12
		21.000	20

NOTER TIL BALANCEN**Note****Gældsforpligtelser****18**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 8.463.982 langfristede gældsforpligtelser.
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

Eventualforpligtelser**19**

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.

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

20

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.....	18.833	15.315
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	10.377	8.439
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	10.045	
Foreslået andelsværdi.....	7.500	
Reserver uden for andelsværdi.....	1.251	
	Kr./ m²	
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	650	
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	583	
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr m ²	457	

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	12
Øvrige omkostninger.....	35
Finansielle poster, netto.....	48
Årdrag.....	5
	100
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	78

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2015 i kr.	2014 i tkr.
Beregning af andelsværdi	21		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b. (valuervurdering), samt vedtægternes § 20:			
Foreningens egenkapital for generalforsamlingsbestemte reserver		6.233.422	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.505.187		
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.536.109	-30.922	
		<u>6.202.500</u>	

Ejendommen er indregnet til valuervurdering pr. 31.12.2015

	6.202.500	
Andelsværdi pr. m²	<u>827</u>	7.500,00

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27.5.2015)

5.500,00

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Bregnerødvej 156, st.	148	74.000	1.110.000
2	Bregnerødvej 156, 1.	137	68.500	1.027.500
3	Bregnerødvej 158	38	19.000	285.000
4	Bregnerødvej 160	93	46.500	697.500
6	Bregnerødvej 162 A	50	25.000	375.000
7	Bregnerødvej 162 B	76	38.000	570.000
8	Bregnerødvej 162 C	78	39.000	585.000
10	Bregnerødvej 164 A, 1.	101	50.500	757.500
12	Bregnerødvej 164 B	106	53.000	795.000
		827	413.500	6.202.500

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	31.12.2015
Seneste regnskabsperiode	2015

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	Ander
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?		X	
C2	Hvilket fordelingsstal 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 anlægslandet i Nykredit Bank.	

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

	Kr	Gns kr pr m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.575.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	1.034.765

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	7%
----	--	----

1. GRUNDLEGGENDE 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 2015	Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	658
H2	Erhvervslejeindtægter.....	76
H3	Boliglejeindtægter.....	39

	Forrige år	Sidste år	I år
Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	97	81	-30

		Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	7.592
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	10.167
K3	Teknisk andelsværdi.....	17.759

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²)	9	10	19
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	0	0	80
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m ²).....	9	10	99

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	44%
---	--	-----

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	0	32	47

Til DataRevision, Frederiksberg

Bestyrelsens/administrators regnskabserklæring vedrørende årsregnskabet for 2015

Denne regnskabserklæring er afgivet i forbindelse med revisionen af årsregnskabet for A/B Bregnerødvej 156-164 B for det regnskab, der sluttede pr. 31. december 2015. Revisionen udføres med det formål at kunne forsyne årsregnskabet med en revisionspåtegning om, hvorvidt denne giver et retvisende billede af A/B Bregnerødvej 156-164 B finansielle stilling pr. 31. december 2015 og af resultatet af dets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores ansvar at aflægge årsrapporten således, at den giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Vi bekræfter efter vores bedste overbevisning følgende forhold:

- Samtlige indtægter og omkostninger for regnskabsåret er medtaget i årsregnskabet og er periodiseret korrekt.
- Vi anerkender vores ansvar for udformningen og implementeringen af intern kontrol, der er udformet for at forebygge og opdage besvigelser og fejl.
- Vi har oplyst revisor om alle betydelige forhold vedrørende kendte besvigelser og mistanker herom, som vi har kendskab til, og som kan påvirke foreningen.
- Der har ikke været tilfælde af besvigelser eller formodning herom, som kunne have haft væsentlig indvirkning på årsregnskabet eller foreningen.
- Vi har ingen planer eller intentioner, der væsentligt kan ændre de regnskabsmæssige værdier eller klassifikationen af aktiver og forpligtelser i årsregnskabet.
- Foreningen har ejendomsret til alle aktiver, og ingen aktiver er behæftet med ejendomsforbehold eller er pantsat ud over det omfang, der er oplyst i årsregnskabet.
- Aktiverne tilhører foreningen og er til stede på årsafslutningsdagen, og de betydelige forudsætninger, som vi har anvendt til at udøve regnskabsmæssige skøn, herunder ejendommen, der er målt til dagsværdi, er rimelige.
- Foretagne hensættelser til imødegåelse af tab på aktiverne er tilstrækkelige til at dække den risiko, der på årsafslutningsdagen påhviler disse, samt at der herudover kun er tale om normal forretningsmæssig risiko.
- Vi har, hvor det er krævet, indarbejdet og oplyst alle forpligtelser, såvel aktuelle forpligtelser som eventualforpligtelser, og har i årsregnskabet oplyst alle garantier og sikkerhedsstillelser over for tredjemand.
- Vi har drøftet alle begivenheder og forhold omkring foreningens fortsatte drift med revisor og forventer at fortsætte driften de næste 12 måneder fra balancedagen. Vores vurdering af foreningens evne til at fortsætte driften er baseret på al tilgængelig information og vores dybtgående viden om foreningens forventede fremtidige forhold og finansiering.

Til DataRevision, Frederiksberg

Bestyrelsens/administrators regnskabserklæring vedrørende årsregnskabet for 2015 fortsat

- Vi anser foreningens forsikringsdækning for tilstrækkelig.
- Ud over hvad der er oplyst i årsregnskabet, har der ikke været begivenheder efter balancedagen, så som retssager, andre krav eller konstateret besvigelser, der væsentligt påvirker foreningens indtjening eller finansielle stilling.
- Årsregnskabet indeholder de nødvendige oplysninger til bedømmelse af foreningens resultat og den finansielle stilling.
- Der er bestyrelsen og administrator bekendt ikke på bestyrelsesmøder eller ekstraordinære generalforsamlinger truffet beslutninger af relevans for indeværende regnskabsår, ud over de beslutninger, som allerede er afspejlet i årsregnskabet.
- Den i årsrapporten anbefalede opgørelse af andelskronen er i overensstemmelse med bestemmelserne i lovgivningen og foreningens vedtægter.
- Revisor har fået adgang til alle dokumenter og har fået alle de oplysninger, der er nødvendige for bedømmelse af årsregnskabet, herunder oplysninger om eventuelle besvigelser eller formodninger herom.
- Skattemæssige opgørelser mv. i tilknytning til årsregnskabet er opgjort efter gældende skattelovgivning og almindeligt anerkendte retningslinjer. Vi har foretaget de nødvendige skattemæssige korrektioner for at sikre de korrekte skattemæssige værdiopgørelser og korrekt skattepligtig indkomst.

Allerød, den 28.4.2016

Lene Lau
Formand

Boligadministratorerne A/S
Administrator