

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2011 - 31.12.2011

6. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5-8
Resultatopgørelse.....	9
Aktiver.....	10
Passiver.....	11
Noter til årsrapporten.....	12-16
Nøgletal og udvalgte informationer.....	17
Andelskroneberegning.....	18

FORENINGSOPLYSNINGER

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

Bestyrelse: Lene Lau
Lotte Braae
Camilla Backalarz

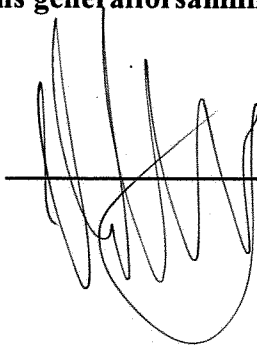
Suppleant: Carsten Petersen
Tue Dyrbye

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

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2012

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.

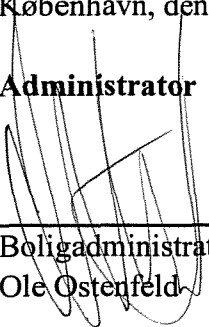
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2011 – 31. december 2011.

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 12/4/2012

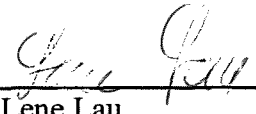
Administrator



Boligadministratorerne A/S
Ole Ostenfeld

Allerød, den 12/4/2012

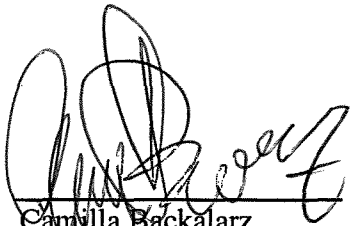
Bestyrelsen



Lene Lau
Formand



Lotte Braae



Camilla Backalarz

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 2011 – 31. december 2011, 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 udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2011 – 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Frederiksberg, den 12/4/2012

DataRevision
Registrerede revisorer

Pér Larsen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bregnerødvej 156-164 B er aflagt i overensstemmelse med 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.

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.

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.

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 rentekomkostninger 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 opskrivningsshenlæggelsen 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 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.

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 2011 - 31. DECEMBER 2011

		Realiseret 2011	Budget 2011	Budget 2012
	Note	i kr.	(ej revideret) i tkr.	(ej revideret) i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....		511.427	511	511
Lejeindtægter.....	1	139.307	114	139
Vaskeriindtægter.....		4.864	4	4
Indtægter i alt.....		655.598	630	655
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	67.743	65	73
Forbrugsafgifter.....	3	20.571	61	41
Renholdelse.....	4	2.158	5	5
Vedligeholdelse, løbende.....	5	37.325	60	60
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	217.272	0	0
Foreningsomkostninger.....	7	68.679	69	74
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	16.406	17	67
Omkostninger i alt.....		430.154	277	321
Resultat før finansielle poster.....		225.444	353	334
Finansielle indtægter.....		342	0	0
Finansielle omkostninger.....	9	327.494	325	353
Finansielle poster, netto.....		327.152	325	353
Resultat før skat.....		-101.708	27	-19
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		-101.708	27	-19
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		0	0	0
Overført restandel af årets resultat.....		-101.708	27	-19
Disponeret i alt.....		-101.708	27	-19

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2011

Aktiver	Note	2011 i kr.	2010 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 13 a, Høvelte By, Blovstrød..... Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 24.2.2012.	10	13.500.000	13.600
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2010 udgør kr. 5.600.000			
Anlægsaktiver.....		13.500.000	13.600
Indestående Grundejernes Investeringsfond.....		0	48
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		15.583	25
Mellemregning igangværende salg.....		0	5
Varmeregnskab, igangværende.....	14	9.607	29
Vandregnskab, igangværende.....	15	31.389	37
Øvrige tilgodehavender.....		7.935	0
Tilgodehavender.....		64.514	145
Likvide beholdninger.....		0	0
Omsætningsaktiver.....		64.514	145
Aktiver.....		13.564.514	13.745

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2011

Passiver	Note	2011 i kr.	2010 i tkr.
Andelsindskud.....		408.500	409
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		4.917.951	5.235
Overført resultat m.v.....		-699.706	-600
	11	4.626.745	5.044
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		434.015	436
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
Andre reserver.....	12	434.015	436
Egenkapital.....		5.060.760	5.480
 Prioritetsgæld.....	13	7.350.000	7.350
Kassekredit Danske Bank, maksimum kr. 1.300.000.....		1.038.312	774
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		0	10
Øvrig gæld.....	16	42.848	60
Deposita.....		72.594	71
Gældsforpligtelser.....	17	8.503.754	8.265
 Passiver.....		13.564.514	13.745
 Eventualforpligtelser	18		
 Nøgletal	19		
 Beregning af andelsværdi	20		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2011

	Note	Realiseret 2011 i kr.	Budget 2011 i tkr. (ej revideret)	Budget 2012 i tkr. (ej revideret)
Lejeindtægter	1			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		31.094	30	31
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		68.023	66	68
Lejeindtægter, parkering.....		40.190	18	40
		139.307	114	139
 Ejendomsskat og forsikringer	 2			
Ejendomsskatter.....		50.137	50	52
Forsikringer.....		17.606	15	21
		67.743	65	73
 Forbrugsafgifter	 3			
Renovation.....		21.014	33	21
Elforbrug fællesarealer.....		18.154	28	20
Tilbagebetalt el vedr tidligere år.....		-18.597	0	0
		20.571	61	41
 Renholdelse	 4			
Snerydning og saltning.....		2.158	5	5
		2.158	5	5
 Vedligeholdelse, løbende	 5			
VVS og blikkenslager.....		7.988		
Elektriker.....		2.160		
Maler.....		7.000		
Varmeanlæg.....		11.783		
Vaskeriudgifter.....		4.543		
Gård, have og vej.....		2.646		
Maskindrift, sneslynge.....		556		
Diverse materialer.....		649		
Budgetpost.....			60	60
		37.325	60	60

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2011

	Note	Realiseret 2011 i kr.	Budget 2011 (ej revideret) i tkr.	Budget 2012 (ej revideret) i tkr.
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Tagprojekt, vedligeholdelsesandel.....		217.272		
		217.272	0	0
 Foreningsomkostninger	 7			
Administrationshonorar.....		37.986	38	39
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		11.500	11	12
Varmeregnskabshonorar.....		17.454	15	18
Porto og PBS gebyrer m.v.....		1.739	5	5
		68.679	69	74
 Øvrige foreningsomkostninger	 8			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		9.600	10	10
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		0	0	0
Valuarvurdering.....		6.806	7	7
Tomgangsleje på erhverv fra 1/1/2012.....		0	0	50
		16.406	17	67
 Finansielle omkostninger	 9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		279.432	279	293
Renteudgifter kassekredit i bank.....		48.062	46	60
		327.494	325	353

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2011 i kr.	2010 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 13 a, Høvelte By, Blovstrød	10		
Kostpris pr. 1.1.2011.....		8.364.777	8.112
Tilgang.....		217.272	253
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2011.....		8.582.049	8.365
Opskrivninger pr. 1.1.2011.....		5.235.223	0
Årets opskrivning.....		0	5.235
Tilbageført opskrivning.....		-317.272	0
Opskrivninger pr. 31.12.2011.....		4.917.951	5.235
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2011.....		13.500.000	13.600
Årets tilgang kan specificeres således			
Tagrenovert, vedligeholdelsesandel 50%.....		217.272	
		217.272	

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2011 i henhold til vurdering af 24.2.2012 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 2,75 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 2,75 pct til 3,25 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 2,1 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 2.570 til kr. 2.430.

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			
Egenkapital	11			
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.1.2011.....		408.500	5.235.223	-599.773
Årets opskrivning af ejendom.....			-317.272	
Overført til andre reserver.....				1.775
Overført af årets resultat i øvrigt:				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....				0
Overført restandel af årets resultat.....				-101.708
Saldo pr. 31.12.2011.....		408.500	4.917.951	-699.706
 Andre reserver	 12			
			Reserve for at imødegå værdiforring gelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.1.2011.....			435.790	0
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen...				0
Overført fra "overført resultat".....			-1.775	0
Saldo pr. 31.12.2011.....			434.015	0

Prioritetsgæld:

13

	Restgæld 1.1.2011	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2011	Kursværdi 31.12.2011
1. Nykredit 3,5% F10	6.500.000	0	259.256	6.500.000	7.042.103
2. Nykredit 1,8% F2	850.000		20.176	850.000	849.642
	7.350.000	0	279.432	7.350.000	7.891.745

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

1. Nykredit 3,5% F10

Der betales en fast årlig rente på 3,5385% 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 1,7738% frem til 1/4/2012, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til 1/1/2040.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2011 i kr.	2010 i tkr.
Varmeregnskab	14		
Indbetalt a conto.....		50.000	49
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		59.607	78
		-9.607	-29
Vandregnskab	15		
Indbetalt a conto.....		18.430	17
Afholdte omkostninger til vand.....		49.819	54
		-31.389	-37
Øvrig gæld	16		
Skyldig el, vand og varme.....		0	29
Afsat skattefri godtgørelse til bestyrelse.....		9.600	10
Ejval ApS, valuar.....		6.806	6
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		11.500	11
Udlagt bestyrelse.....		14.942	0
Øvrige gældsposter.....		0	4
		42.848	60

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 kassekredit i banken eller gælden i kreditforeningen.

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.....	16.524	13.406
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	10.504	8.522
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	10.330	
Foreslået andelsværdi.....	5.000	
Reserver uden for andelsværdi.....	531	

	Kr./ m ²
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	626
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	565
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr m ²	504

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	34
Øvrige omkostninger.....	23
Finansielle poster, netto.....	43
Afdrag.....	0
	100
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	78

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2011 i kr.	2010 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		4.626.745	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	7.350.000		
Prioritetsgæld, kursværdi	-7.891.745	-541.745	
		<u>4.085.000</u>	

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31.12.2011

	4.085.000	
Andelsværdi pr. m²	<u>817</u>	5.000,00

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25.5.2011)	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	120.000	120.000
1	38,00	38,00	190.000	190.000
1	50,00	50,00	250.000	250.000
1	76,00	76,00	380.000	380.000
1	77,00	77,00	385.000	385.000
1	78,00	78,00	390.000	390.000
1	83,00	83,00	415.000	415.000
1	106,00	106,00	530.000	530.000
1	137,00	137,00	685.000	685.000
1	148,00	148,00	740.000	740.000
10		817,00		4.085.000