

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2012 - 31.12.2012

7. 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
Kamilla Petersen
Camilla Backalarz

Suppleant: Lotte Braae
Mark Lau

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

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2013

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 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 – 31. december 2012.

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 17/4/2013

Administrator

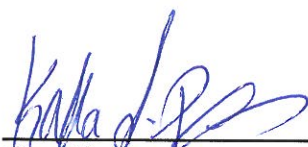


Boligadministratorerne A/S
Ole Ostenfeld

Allerød, den 17/4/2013

Bestyrelsen



Lene Lau
Formand

Kamilla Petersen

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 2012 – 31. december 2012, 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 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET - fortsat

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Budget er ikke revideret

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for foreninger det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2013. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Frederiksberg, den 17/4/2013

DataRevision
Registrerede revisorer

Per 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

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 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 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 18 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 19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 20.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2012 - 31. DECEMBER 2012

		Realiseret 2012 i kr.	Budget 2012 (ej revideret) i tkr.	Budget 2013 (ej revideret) i tkr.
	Note			
Indtægter				
Boligafgift.....		528.341	511	538
Lejeindtægter.....	1	132.677	139	130
Vaskeriindtægter.....		8.468	4	4
Indtægter i alt.....		669.486	655	672
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	72.833	73	77
Forbrugsafgifter.....	3	43.049	41	44
Renholdelse.....	4	0	5	5
Vedligeholdelse, løbende.....	5	67.877	60	60
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....		0	0	0
Foreningsomkostninger.....	6	73.766	74	76
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	44.683	67	20
Omkostninger i alt.....		302.208	321	282
Resultat før finansielle poster.....		367.278	334	390
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	8	361.188	353	363
Finansielle poster, netto.....		361.188	353	363
Resultat før skat.....		6.090	-19	26
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		6.090	-19	26
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		0	0	0
Overført restandel af årets resultat.....		6.090	-19	26
Disponeret i alt.....		6.090	-19	26

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

Aktiver	Note	2012 i kr.	2011 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 13 a, Høvelte By, Blovstrød..... Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 4.3.2013.	9	13.900.000	13.500
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2012 udgør kr. 5.600.000			
Anlægsaktiver.....		13.900.000	13.500
 Tilgodehavende boligafgift og leje.....		23.698	16
Varmeregnskab, igangværende.....	13	0	10
Vandregnskab, igangværende.....	14	46.418	31
Øvrige tilgodehavender.....		0	8
Tilgodehavender.....		70.116	65
 Likvide beholdninger.....		0	0
 Omsætningsaktiver.....		70.116	65
 Aktiver.....		13.970.116	13.565

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

Passiver	Note	2012 i kr.	2011 i tkr.
Andelsindskud.....		413.500	409
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		5.317.951	4.918
Overført resultat m.v.....		-1.052.649	-700
	10	4.678.802	4.627
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		793.047	434
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
Andre reserver.....	11	793.047	434
Egenkapital.....		5.471.849	5.061
 Prioritetsgæld.....	12	 7.350.000	 7.350
Kassekredit Danske Bank, maksimum kr. 1.300.000.....		1.043.785	1.038
Varmeregnskab, igangværende.....	13	1.566	0
Øvrig gæld.....	15	22.299	43
Deposita.....		80.617	73
Gældsforpligtelser.....	16	8.498.267	8.504
 Passiver.....		 13.970.116	 13.565
 Eventualforpligtelser	17		
 Nøgletal	18		
 Beregning af andelsværdi	19		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2012

		Realiseret 2012	Budget 2012	Budget 2013
	Note	i kr.	(ej revideret) i tkr.	(ej revideret) i tkr.
Lejeindtægter	1			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		31.204	31	31
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		65.593	68	61
Lejeindtægter, parkering.....		35.880	40	38
		132.677	139	130
 Ejendomsskat og forsikringer	 2			
Ejendomsskatter.....		52.292	52	56
Forsikringer.....		20.541	21	21
		72.833	73	77
 Forbrugsafgifter	 3			
Renovation.....		21.260	21	22
Elforbrug fællesarealer.....		21.789	20	22
		43.049	41	44
 Renholdelse	 4			
Snerydning og saltning.....		0	5	5
		0	5	5
 Vedligeholdelse, løbende	 5			
VVS og blikkenslager.....		6.628		
VVS og blikkenslager, tagrenovering.....		15.096		
Murer, reparation af sokkel samt facade.....		6.875		
Låseservice.....		154		
Varmeanlæg.....		16.815		
Vaskeriudgifter.....		14.958		
Maskindrift.....		6.951		
Diverse materialer.....		400		
Budgetpost.....			60	60
		67.877	60	60

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2012

	Note	Realiseret 2012 i kr.	Budget 2012 (ej revideret) i tkr.	Budget 2013 (ej revideret) i tkr.
Foreningsomkostninger	6			
Administrationshonorar.....		39.506	39	41
Anden administration.....		2.500	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		12.000	12	12
Varmeregnskabshonorar.....		17.100	18	18
Porto og PBS gebyrer m.v.....		2.660	5	5
		73.766	74	76
 Øvrige foreningsomkostninger	 7			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		9.600	10	11
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen, tidl år.....		-9.600	0	0
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		0	0	0
Valuarvurdering.....		7.000	7	7
Lejetab og tomgangsleje på erhverv.....		35.418	50	0
Hjemmeside.....		2.265	0	2
		44.683	67	20
 Finansielle omkostninger	 8			
Prioritetsrenter og bidrag.....		284.362	293	283
Renteudgifter kassekredit i bank.....		76.826	60	80
		361.188	353	363

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2012 i kr.	2011 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 13 a, Høvelte By, Blovstrød	9		
Kostpris pr. 1.1.2012.....		8.582.049	8.365
Tilgang.....		0	217
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2012.....		8.582.049	8.582
Opskrivninger pr. 1.1.2012.....		4.917.951	5.235
Årets opskrivning.....		0	
Tilbageført opskrivning.....		400.000	-317
Opskrivninger pr. 31.12.2012.....		5.317.951	4.918
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2012.....		13.900.000	13.500
Årets tilgang kan specificeres således			
Tagrenovering, vedligeholdelsesandel 50%.....		0	217
		0	217

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2012 i henhold til vurdering af 4.3.2013 af Ejval ApS. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2012 udgør kr 5.600.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,87 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 2,87 pct til 3,37 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	10		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.1.2012.....	408.500	4.917.951	-699.707
Tilgang nye andele, bolig nr 4, 10 ekstra m ² a kr 500.....	5.000		
Tillægsværdi nye andele, netto.....			0
Årets opskrivning af ejendom.....		400.000	
Overført til andre reserver.....			-359.032
Overført restandel af årets resultat.....			6.090
Saldo pr. 31.12.2012.....	413.500	5.317.951	-1.052.649

Andre reserver	11		
		Reserve for at imødegå værdiforring gelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.1.2012.....		434.015	0
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen....			0
Overført fra "overført resultat".....		359.032	0
Saldo pr. 31.12.2012.....		793.047	0

Prioritetsgæld:	12				
	Restgæld 1.1.2012	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2012	Kursværdi 31.12.2012
1. Nykredit 3,5% F10	6.500.000	0	265.389	6.500.000	7.035.547
2. Nykredit 1,6% F2	850.000		18.973	850.000	858.255
	7.350.000	0	284.362	7.350.000	7.893.802

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

1. Nykredit 3,5% F10

Der betales en fast årlig rente på 3,5329% 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 1,6% F2

Der betales en fast årlig rente på 1,5848% frem til 1/4/2014, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til 1/1/2040.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2012 i kr.	2011 i tkr.
Varmeregnskab	13		
Indbetalt a conto.....		56.000	50
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		54.434	60
		1.566	-10
Vandregnskab	14		
Indbetalt a conto.....		24.730	18
Afholdte omkostninger til vand.....		71.148	50
		-46.418	-31
Øvrig gæld	15		
Afsat skattefri godtgørelse til bestyrelse.....		0	10
Ejval ApS, valuar.....		7.000	7
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		12.000	12
Udlagt bestyrelse.....		3.299	15
		22.299	43
Gældsforpligtelser	16		
Af de samlede gældsforpligtelser er kr 7.350.000 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld			

Eventualforpligtelser	17
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

18

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 m²
Andelsboliger.....	10	827,00
Boliglejemål.....	1	55,00
Erhvervslejemål.....	2	135,00
	13	1.017,00

Beregnete nøgletal for foreningen:

Kr. pr. m² andel Kr. pr. m² total

Offentlig ejendomsvurdering.....	6.771	5.506
Valuarvurdering.....	16.808	13.668
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	10.377	8.439
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	10.191	
Foreslået andelsværdi.....	5.000	
Reserver uden for andelsværdi.....	959	

Kr./ m²

Boligafgift i gennemsnit pr m ²	639
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	567
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr m ²	486

Omkostninger m.v. i pct

I pct.

Vedligeholdelsesomkostninger.....	10
Øvrige omkostninger.....	35
Finansielle poster, netto.....	54
Afdrag.....	0
	100
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	79

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2012 i kr.	2011 i tkr.
Beregning af andelsværdi	19		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 20:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		4.678.802	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	7.350.000		
Prioritetsgæld, kursværdi	-7.893.802	-543.802	
		4.135.000	

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31.12.2012

	4.135.000	
Andelsværdi pr. m²	<u>827</u>	5.000,00

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23.5.2012) 5.000,00

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m²	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. tv.	77	38.500	385.000
11	Bregnerødvej 164 A, 1. th.	24	12.000	120.000
12	Bregnerødvej 164 B	106	53.000	530.000
		827	413.500	4.135.000