TT REVISION
statsautoriseret revisionsaktieselskab

A/B

BJERRING HUS

ÅRSRAPPORT

2014

København: Vester Voldgade 107 • DK-1552 København V **Amager:** Amagerbrogade 253 • DK-2300 København S
Tlf.: 33 15 27 27 • Fax: 33 15 47 04 • E-mail: tt@ttrevision.dk • www.ttrevision.dk

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4-5
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-24

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Bjerring Hus Julius Blomsgade 43-49 / Stefansgade 31 2200 København N	
	Matr. Nr.	2016, Udenbys Klædebo Kvarter
	CVR-nr.:	25 77 77 35
	Hjemsted:	Københavns Kommune
	Regnskabsår:	1. januar – 31. december
Bestyrelse	René Boesen(formand) Vickie Lindhart Mortensen Patricia Kjerulf	
Administration	DATEA A/S Lyngby Hovedvej 4 2800 Kgs. Lyngby	
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V	
Pengeinstitutter	Nordea Bank Danmark A/S Erhverv Kbh. Boligforeninger Vesterbrogade 8 0900 København C	

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Bjerring Hus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2015

Administrator

København, den 21. marts 2015

Bestyrelse

René Boesen (formand)

Vickie Lindhart Mortensen

Patricia Kjerulf

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til medlemmerne i A/B Bjerring Hus

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Bjerring Hus for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens 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 foreningens 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (FORTSAT)

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelser 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.

København, den. 21. marts 2015

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Torben Madsen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Bjerring Hus er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysninger om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Endvidere er det formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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 omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

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.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

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 mv." 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 (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, mv.)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger 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:

Installationer m.v. 10-25 år.

Byfornyelse 25 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers 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, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "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 vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages ikke i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 12 anførte 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.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2014

		Realiseret regnskab 2014	Budget (ej revideret) 2014	Realiseret regnskab 2013
Indtægter	**Note**	**KR.**	**KR.**	**KR.**
Boligafgift		1.932.997	1.928.000	1.893.143
Lejeindtægter, erhvervsmål		106.584	105.748	104.158
Øvrige indtægter		9.780	9.780	9.780
Indtægter i alt		**2.049.361**	**2.043.528**	**2.007.081**
Omkostninger				
Ejendomsskat		117.484	117.500	110.520
Forsikring		40.582	42.100	48.237
Forbrugsafgifter	1	174.269	185.600	167.549
Renholdelse og vicevært	2	146.683	163.420	163.217
Reparation og vedligeholdelse	3	75.943	165.000	225.572
Administrationsomkostninger	4	144.514	137.850	130.461
Afskrivninger driftsmidler og byfornyelse	5	608.448	608.500	608.448
Omkostninger i alt		**1.307.923**	**1.419.970**	**1.454.004**
Resultat før finansielle poster		**741.438**	**623.558**	**553.077**
Finansielle indtægter	8	12.099	10.000	10.838
Finansielle omkostninger	9	1.185.406	854.000	886.307
Finansielle poster, netto		**1.173.307**	**844.000**	**875.469**
Årets resultat før skat		**-431.869**	**-220.442**	**-322.392**
Skat af årets resultat		9.751		13.475
Regulering af tidl. års skat		0		17.392
Årets resultat		**-441.620**	**-220.442**	**-353.259**
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		367.896		343.220
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar		-608.448		-608.448
Overført restandel af årets resultat		-201.068		-88.031
Disponeret i alt		**-441.620**		**-353.259**

Balance pr. 31. december

		2014	2013
Aktiver	**Note**	**KR.**	**KR.**
Grunde og bygninger	5	44.880.078	41.771.630
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013 udgør kr. 43.500.000.			
Byfornyelse, særlige installationer (bredbånd m.v.)	5	10.619.922	11.228.370
Dagsværdi iht. valuarvurdering 2. marts 2015.			
Materielle anlægsaktiver		**55.500.000**	**53.000.000**
Tilgodehavende boligafgift mv.		0	3.563
Varmeregnskab		26.132	11.611
Periodeafgrænsningsposter		53.740	53.359
Tilgodehavender		**79.872**	**68.533**
Likvide beholdninger	10	**248.615**	**55.375**
Omsætningsaktiver		**328.487**	**123.908**
Aktiver		**55.828.487**	**53.123.908**

Balance pr. 31. december

		2014	2013
Passiver	**Note**	**KR.**	**KR.**
Andelsindskud		92.962	92.962
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		35.830.078	32.721.630
Overført resultat m.v.		937.399	1.379.019
		36.860.439	**34.193.611**
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Andre reserver		**0**	**0**
Egenkapital	6	**36.860.439**	**34.193.611**
Prioritetsgæld	7	18.150.149	18.104.213
Nordea, konto nr. 0723 855 217		404.638	404.638
Skyldige omkostninger	11	38.649	33.319
Deposita		371.412	378.652
Skyldig selskabsskat		3.200	9.475
Gældsforpligtelser		**18.968.048**	**18.930.297**
Passiver		**55.828.487**	**53.123.908**
Eventualforpligtelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Beregning af andelsværdi	14		

Noter til resultatopgørelse

	Realiseret regnskab 2014	Budget (ej revideret) 2014	Realiseret regnskab 2013
Note 1. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	72.547	80.000	75.430
Renovation	75.597	75.600	63.477
Elforbrug	26.125	30.000	28.642
Forbrugsafgifter i alt	**174.269**	**185.600**	**167.549**
Note 2. Renholdelse og vicevært			
Forsikring, arbejdsskade	1.398	1.400	1.391
Viceværtservice	30.760	22.000	21.518
Trappevask m.v.	44.795	65.000	64.615
Artikler fællesarealer samt el-pærer m.v.	1.559	0	2.984
Snerydning	8.385	15.000	12.923
Vejlaug	13.766	14.000	13.766
Gårdlaug	46.020	46.020	46.020
Renholdelse og vicevært i alt	**146.683**	**163.420**	**163.217**
Note 3. Reparation og vedligeholdelse			
Afløbsinstallationer	0	0	7.514
Varmeanlæg	58.580	0	93.556
Beplantning	3.427	0	0
Facaderenovering	11.000	0	61.175
Udvendige vinduer og døre	5.601	0	22.812
Postkasser	0	0	15.461
Indvendig diverse, erstatning gl. vandskade	-18.815	0	19.846
Elektriker	11.611	0	669
Varmemåler	4.539	0	4.539
Reparation og vedligeholdelse i alt	**75.943**	**165.000**	**225.572**

Noter til resultatopgørelse

	Realiseret regnskab 2014	Budget (ej revideret) 2014	Realiseret regnskab 2013
Note 4. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	66.061	66.350	65.176
Revision	15.500	15.500	17.375
Varmeregnskabshonorar	15.968	16.000	15.459
Gebyr m.v.	2.338	4.000	2.310
Valuarvurdering	10.325	11.000	9.895
Kontingenter ABF m.v.	5.595	6.000	6.267
Repræsentation	3.348	0	0
Møder og generalforsamling m.v.	6.806	8.000	6.746
Fællesarbejde	5.421	5.000	4.637
Telefon	0	2.000	0
Kontorartikler og kopiering	13.152	4.000	2.596
Administrationsomkostninger i alt	**144.514**	**137.850**	**130.461**

Noter til balancen

	2014 KR.	2013 KR.
Note 5. Ejendommen matr. Nr. 2016, Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Kostpris pr. 1. januar	9.050.000	9.050.000
Kostpris pr. 31. december	**9.050.000**	**9.050.000**
Opskrivninger pr. 1. januar	32.721.630	0
Årets opskrivning	3.108.448	32.721.630
Opskrivninger pr. 31. december	**35.830.078**	**32.721.630**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	**44.880.078**	**41.771.630**

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013 udgør kr. 43.500.000.

Valuarvurdering af den 2. marts 2015 kr. 55.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,25 pct. Afkastprocenten svarer til det forretningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast.
Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10 pct. af 10 mio. kr. udgør 1. mio. kr.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, og en stigning i afkastsatsen vil alt andet lige reducere dagsværdien af ejendommen og tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone.

Valuarvurderingen er udført i henhold til lov om Andelsboligforeninger §5, stk. 2, litra b.

Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Noter til balancen

	2014 KR.	2013 KR.
Note 5. Installationer (bredbånd m.v.) og byfornyelse		
Driftsmidler kostpris pr. 1. januar	704.251	704.251
Kostpris pr. 31. december	**704.251**	**704.251**
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	385.098	341.260
Årets afskrivninger	43.839	43.838
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	**428.937**	**385.098**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	**275.314**	**319.153**
Byfornyelse, kostpris pr. 1. januar	14.115.229	14.115.229
Kostpris pr. 31. december	**14.115.229**	**14.115.229**
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	3.206.012	2.641.402
Årets afskrivninger	564.609	564.610
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	**3.770.621**	**3.206.012**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	**10.344.608**	**10.909.217**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december i alt	**55.500.000**	**53.000.000**

Noter til balancen

Note 6. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andels-kapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt	
Saldo pr. 1. januar 2014	**92.962**	**32.721.630**	**1.379.019**	**34.193.611**	**0**	**0**	**0**	**34.193.611**
Årets opskrivning		3.108.448		3.108.448				3.108.448
Årets afskrivning kurstab			0	0			0	0
Overført til andre reserver			0	0	0		0	0
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			367.896	367.896				367.896
Regnskabsmæssigs afskrivninger			-608.448	-608.448				-608.448
Rest af årets resultat			-201.068	-201.068				-201.068
Saldo pr. 31. december 2014	**92.962**	**35.830.078**	**937.399**	**36.860.439**	**0**	**0**	**0**	**36.860.439**

Noter til balancen

Note 7. Prioritetsgæld pr. 31/12-2014

	Kurs	Rest-løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Obligations-restgæld	Kursværdi
Nykredit, kontantlån Pålyd. rentesats 4% p.a. Effektiv rentesats 4,0947% p.a.	100,00	0	76.339	34.363	0	0	0
Nykredit, kontantlån Pålyd. rentesats 4% p.a. Effektiv rentesats 4,2082% p.a.	100,00	0	351.466	142.681	0	0	0
Nordea, kontantlån Pålydn. rentesats 3,% p.a. Effektiv rentesats 3,013671% p.a.	100	29,6	327.751	190.851	18.150.149	18.181.527	18.181.527
Prioritetsgæld i alt			**755.555**	**367.896**	**18.150.149**	**18.181.527**	**18.181.527**

Noter til balancen

	2014 KR.	2013 KR.
Note 8. Finansielle indtægter		
Renteindtægter bank	12.099	10.838
Renteindtægter i alt	**12.099**	**10.838**
Note 9. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	755.555	867.907
Renteomkostninger bank	18.400	18.400
Kurstab og låneomkostninger v/låneoptagelse	410.930	0
Renteomkostninger i øvrigt	521	0
Finansielle omkostninger i alt	**1.185.406**	**886.307**
Note 10. Likvider		
Nordea, konto 0306 152 440	222.044	28.872
Nordea, konto 0567 152 421	581	578
Nordea, konto 7556 639 862	25.990	25.925
Likvider i alt	**248.615**	**55.375**
Note 11. Skyldige omkostninger		
Skyldige kreditorer	23.149	16.194
Skyldig revision	15.500	17.125
	38.649	**33.319**

Note 12. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst et Realkreditpantebrev nominelt kr. 18.341.000 samt et Afgiftspantebrev nominelt kr. 594.000 til Nordea Kredit Realkreditaktieselskab til sikkerhed for kontantlån.

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 400.000 til Nordea Bank A/S, til sikkerhed for bankmellemværende.

Foreningen har modtaget kr. 4.400.000 som ombygningstab i forbindelse med byfornyelse i 2006. I henhold til Byfornyelseslovens §71 stk. 3 kan den udbetalte erstatning kræves helt eller delvist tilbagebetalt såfremt ejendommen stifter status eller afhændes inden 30 år fra byggearbejdets afslutning.

Note 13. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Ejendommens areal udgør ifølge foreningens samt BBR-Meddelelse oplysninger følgende:

Boligtype	**Antal**	**Areal (m²)**	**Areal (m²)**	**Areal (m²)**
Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:		**2014**	**2013**	**2012**
(B1) Andelsboliger	30	2.988	2.988	2.988
(B2) Erhvervsandele	0	0	0	0
(B3) Boliglejemål	0	0	0	0
(B4) Erhvervslejemål	1	90	90	90
(B5) Øvrige lejemål	0	0	0	0
(B6) I alt	**31**	**3.078**	**3.078**	**3.078**

(C1) Ved opgørelse af andelsværdien benyttes oprindeligt indskud (fordelingstal)

(C2) Ved opgørelse af boligafgiften benyttes boligernes areal.

(D1) Foreningen er stiftet i 1983

(D2) Ejendommen, bygning 1 er opført i 1910 med om-/tilbygning i 1987 samt byfornyet i 2005/2006.

(E1) Ifølge vedtægternes § 5 stk. 1 hæfter andelshaverne ikke personligt for foreningens forpligtelser, men kun med den indbetalte andelskapital.

(E2) For lån i kreditforening eller pengeinstitutter, som er sikret ved pantebrev, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

(F1) Ejendommen er ved beregningen af den maksimalt tilladte andelsværdi indregnet til valuarvurdering.

Beregnede nøgletal for foreningen:		**kr./m²**
	kr.	**andel**
(F2) Valuarvurdering (F2/B6)	55.500.000	18.574
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)	0	0
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

Note 13. Nøgleoplysninger (fortsat)

(G1) Foreningen har modtaget offentligt tilskud på kr. 4.400.000, som kan kræves tilbagebetalt ved foreningens opløsning eller ændring af status.

(G2) Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.

(G3) Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed og vedligeholdelse m.v.

				kr. pr. m²
Beregnede nøgletal for foreningen:	**kr. dec.**			**andel (B1)**
(H1) Boligafgift	162.241	x12	/2988	652
(H2) Erhvervslejeindtægter	9.000	x12	/2988	36

	2012	**2013**	**2014**
(J) Årets overskud, kr. pr. m² andel	-72	-108	-145

	kr./m² andel
(K1) Andelsværdi	12.326
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.238
(K3) Teknisk andelsværdi (K1+K2)	18.564

	2012	**2013**	**2014**
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. m² andel	68	75	25
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. m² andel	0	0	0
(M3) Vedligehold i alt	68	75	25

	I pct.
(P) Friværdi, kr.	66

	2012	**2013**	**2014**
(R) Årets afdrag, kr. pr. m² andel	242	115	123

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering	14.133
Valuarvurdering	18.031
Anskaffelsessum (kostpris)	2.940
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.056
Foreslået andelsværdi	396

	Kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m²	647

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	**I pct.**
Vedligeholdelsesomkostninger	3
Øvrige omkostninger	43
Finansielle poster, netto	41
Afdrag	13
Udgifter m.v.	**100**
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	**94**

Note 14. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra B, (ejendommens indregnet til valuarvurdering), samt vedtægterne.

		KR.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		36.860.439
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	18.150.149	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	-18.181.527	-31.378
Prioritetsgæld, kursværdi		**36.829.061**

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering af 2. marts 2015.

	36.829.061	
Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2014	92.962	**396,17**
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23. april 2014)		**363,65**

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Den enkelte andelshaver kan ifølge vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at gange fordelingstal ifølge andelsbeviset med 396,17

Note 14. Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. Indskud (kr.)
1	1.647,47	1.647,00	652.684	652.684
1	1.693,78	1.694,00	671.030	671.030
1	1.788,60	1.789,00	708.596	708.596
1	2.046,22	2.046,00	810.658	810.658
1	2.471,00	2.471,00	978.944	978.944
1	2.491,37	2.491,00	987.014	987.014
3	2.695,00	8.085,00	1.067.687	3.203.061
1	2.735,13	2.735,00	1.083.585	1.083.585
2	3.160,63	6.321,00	1.252.157	2.504.314
3	3.175,48	9.526,00	1.258.040	3.774.121
1	3.206,94	3.207,00	1.270.504	1.270.504
1	3.297,25	3.297,00	1.306.282	1.306.282
2	3.221,68	6.443,00	1.276.344	2.552.687
2	3.221,79	6.444,00	1.276.387	2.552.774
1	3.250,94	3.251,00	1.287.936	1.287.936
4	3.227,95	12.912,00	1.278.828	5.115.310
1	3.345,76	3.346,00	1.325.501	1.325.501
1	4.764,13	4.764,00	1.887.421	1.887.421
1	4.915,68	4.916,00	1.947.461	1.947.461
1	5.576,56	5.577,00	2.209.284	2.209.284
30		**92.962,00**		**36.829.168**