

REVISOR

A/B H.A.B.
ÅRSRAPPORT
2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 29/4 2015

Vedtaget andelskrone

65,156



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Hoved- og nøgletal.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-19
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december 2015.....	20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	H.A.B Halldansgade 45-57, Artillerivej 62-64 og Bergthorasgade 44-56 2300 København S Ejendom: Matr. nr. 164 Amagerbros Kvarter, København CVR-nr.: 19 80 22 05 Stiftet: 1997 Hjemsted: Københavns Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Andreas Gløntvig, formand Bashir Kamara Rasmus Kofoed Flemming Jørgensen Lasse R. Sørensen Line H.B. Frederiksen Linus Persson
Administrator	Wind Administration ApS Christians Brygge 28, 2. 1559 København Tlf. nr. 32 64 46 00
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Ledende revisor: Jørgen Lund
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2 1090 København K

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen H.A.B.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.


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 væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. april 2015

Administrator:



Per Beyer
Wind Administration ApS

Bestyrelse:



Andreas Glenvig
Formand



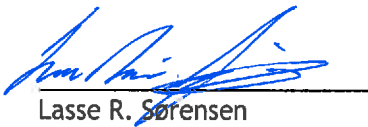
Bashir Kamara



Rasmus Kofoed



Flemming Jørgensen



Lasse R. Sørensen

Line H.B. Frederiksen

Linus Persson

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i A/B H.A.B.

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

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

Ledelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 vores revision 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.

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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 efter årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning 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 resultatopgørelsen. Disse budgettal og budgettet på side 20 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og budgettet, ikke været underlagt revision.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**UDTALELSE OM HOVED- OG NØGLETAL**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst hoved- og nøgletal. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i hoved- og nøgletal er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 9. april 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Morten Kenhof
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B H.A.B. anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelslejligheder.....	148	11.240,00
Udlejede lejligheder.....	16	992,00
Bestyrelseslokale.....	1	62,00
	165	12.294,00
Grundareal i m ²		3.126,00
Nøgletal	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	12.456	12.396
Valuarvurdering.....	23.923	21.872
Anskaffelsessum (kostpris).....	3.194	2.906
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-1.569	
Foreslået andelsværdi.....	15.993	
Reserver uden for andelsværdi.....	6.319	
		kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		527
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m ² udlejet bolig.....		584
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		13%
Øvrige omkostninger.....		57%
Finansielle poster, netto.....		30%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		91%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2014	2013	2012	2011	2010
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2010 = index 100).....	100	100	100	100	100
Antal resterende lejelejligheder.....	16	16	17	20	21
Andelskrone.....	65,56	42,88	42,32	41,63	41,23
Vedtaget på generalforsamlingen.....		42,88	42,32	41,63	40,00

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for H.A.B. er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.

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 andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

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

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt nyanskaffelser.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat

Skat af årets resultat omfatter skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuel underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Bygninger værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Der afskrives ikke på ejendommen bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid. Igangværende byggesag(altaner) er afholdte projektkomkostninger.

Tilgodehavender

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

Grundejernes Investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond værdiansættes til nominel værdi.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("opskrivningsfond").

"Tabs- og vindingskonto" indeholder akkumuleret resultat.

"Afdragsfond" indeholder akkumuleret afdrag på prioritetsgælden.

"Andre reserver" indeholder henlæggelse til vedligeholdelse. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutnings-tidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 24 er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og 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. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen."

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2014 kr.	Regnskab 2013 tkr.	Budget (ej revideret) 2014 kr.
Boligafgift.....		5.921.232	5.921	5.921.000
Lejeindtægter.....	1	600.112	580	567.000
Diverse indtægter.....	2	4.630	0	5.000
INDTÆGTER I ALT.....		6.525.974	6.501	6.493.000
Offentlige afgifter.....	3	-1.189.875	-1.159	-1.230.000
Forsikringer og kontingenter.....	4	-131.480	-144	-130.000
El.....		-102.358	-121	-115.000
Renholdelse.....	5	-757.650	-776	-750.000
Vedligeholdelse.....	6	-642.931	-1.319	-1.400.000
Administrationsomkostninger.....	7	-456.255	-458	-410.000
Bredbåndsregnskab.....	8	-130	7	10.000
UDGIFTER I ALT.....		3.280.679	3.970	4.025.000
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		3.245.295	2.531	2.468.000
Finansielle indtægter.....	9	11.601	7	5.000
Finansielle omkostninger.....	10	-1.412.355	-1.051	-977.500
ÅRETS RESULTAT.....		1.844.541	1.487	1.495.500
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Årets afdrag på prioritetsgæld.....		1.585.829	1.376	1.442.000
Overført resultat.....		258.712	111	53.500
I ALT.....		1.844.541	1.487	1.495.500

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Ejendommen matr. nr. 164 Amagerbros Kvarter.....	11	200.000.000	140.000
Igangværende byggesag(altaner).....		227.296	0
ANLÆGSAKTIVER.....		200.227.296	140.000
Varmeregnskab 2014/15.....		48.852	49
Mellemregning afdragsordning.....		0	1
Tilgodehavender.....	12	35.493	80
Grundejernes Investeringsfond.....		427.251	349
Udlæg lejlighed.....		160.565	0
Tilgodehavender.....		672.161	479
Likvide midler.....	13	2.361.666	1.408
Likvide beholdninger.....		2.361.666	1.408
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.033.827	1.887
AKTIVER.....		203.261.123	141.887

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Andelskapital.....	14	2.741.886	2.742
Tabs- og vindingskonto.....	15	13.618.450	-1.276
Opskrivningsfond.....	16	164.098.187	104.098
Afdragsfond.....	17	0	13.050
EGENKAPITAL(eksl. andre reserver).....		180.458.523	118.614
Andre reserver(henlæggelse til vedligeholdelse).....		2.128.019	2.128
EGENKAPITAL.....		182.586.542	120.742
Prioritetsgæld.....	19	18.186.678	19.107
Langfristede gældsforpligtelser.....		18.186.678	19.107
Varmeregnskab 2013/14.....		180.018	107
Mellemregning administrator.....		8.311	2
Mellemregning fraflyttere.....		27.569	27
Indvendig vedligeholdelse.....	20	416.175	431
Forudbetalt leje ifølge kontrakt.....		40.571	41
Ej afregnede handler m.v.....		1.383.013	666
Deposita.....		80.979	81
Skyldige omkostninger.....	21	351.267	683
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.487.903	2.038
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		20.674.581	21.145
PASSIVER.....		203.261.123	141.887
Eventualposter mv.	22		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	23		
Nøgleoplysninger	24		
Andelskroneberegning	25		

NOTER

	2014 kr.	2013 tkr.	Note
Lejeindtægter			1
Beboelsesleje.....	579.756	567	
Kælderrum og gæsteværelse.....	20.356	13	
	600.112	580	
Diverse indtægter			2
Regulering fraflyttere.....	4.630	0	
	4.630	0	
Offentlige afgifter			3
Ejendomsskat.....	427.536	402	
Vandafgift.....	406.281	426	
Renovation m.v.....	356.058	331	
	1.189.875	1.159	
Forsikringer og kontingenter			4
Bygningsforsikring.....	127.040	140	
Glasforsikring.....	4.440	4	
	131.480	144	
Renholdelse			5
Vicevært og trappevask.....	650.968	642	
Pension, ATP, m.v.....	42.830	60	
Sociale udgifter.....	4.461	5	
Personaleudgifter (arbejdstøj m.v.).....	513	7	
Skadedyrsbekæmpelse.....	32.295	44	
Rengøringsartikler m.v.....	2.743	11	
Vinduespolering.....	23.840	7	
	757.650	776	

NOTER

			Note
Vedligeholdelse			6
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	42.655	43	
Elektriker.....	61.614	302	
Tømrer.....	28.602	108	
Maler(6 stk. opgange).....	0	422	
Murer.....	59.725	4	
Låsesmed.....	23.867	10	
Glarmester.....	2.362	13	
Blikkenslager.....	45.987	0	
Radiator, varmeanlæg m.m.....	147.490	114	
Diverse vedligeholdelse	4.930	4	
Isenkram og materialer.....	6.872	4	
Gård og vej.....	25.248	24	
Arkitekt.....	4.969	0	
Kloakreovering.....	188.610	271	
	642.931	1.319	
Administrationsomkostninger			7
Kontorartikler, kopier, porto.....	38.856	31	
Administrationshonorar.....	221.028	219	
Ekstra administration(tidligere administrator).....	0	49	
Revision og regnskabsudarbejdelse.....	33.750	31	
Rest revision og regnskab 2013.....	0	9	
Generalforsamling, mødeudgifter m.v.	17.146	3	
Varmeregnskab.....	84.510	67	
Nøgletalshonorar administrator og revisor.....	6.000	4	
Telefon, kontor og vicevært.....	7.295	9	
Telefon og kontorgodtgørelse, bestyrelse.....	25.900	26	
Beboeraktiviteter	8.140	4	
Varme, bestyrelses- og fælleslokale.....	8.830	6	
Vurderingshonorar	4.800	0	
	456.255	458	
Bredbåndsregnskab 2014			8
Bredbånd 1/1-31/12 ved Bryggenet m.m.....	22.800	34	
Indbetalt a conto.....	-22.670	-41	
	130	7	

NOTER

			Note
Finansielle indtægter			9
Grundejernes investeringsfond.....	5.599	5	
Danske Bank.....	6.002	2	
	11.601	7	
Finansielle omkostninger			10
Diverse renter.....	8.262	0	
Låneomkostninger og kurstab.....	683.265	0	
Prioritetsrenter.....	720.828	1.051	
	1.412.355	1.051	
Ejendommen matr. nr. 164 Amagerbros Kvarter			11
Anskaffelsessum 1997.....	34.960.313	34.960	
Forbedringer, primo.....	941.500	942	
Opskrivninger, primo.....	104.098.187	104.098	
Årets opskrivninger.....	128.900.000	0	
Ejendomsværdi jf. valuarvurdering pr. 12/02-2015.....	268.900.000	0	
Værdiregulering.....	-68.900.000	0	
Ejendomsværdi.....	200.000.000	140.000	
Tilgodehavender			12
Andre tilgodehavender.....	30.635	75	
Forudbetalte omkostninger.....	4.858	5	
	35.493	80	
Likvide midler			13
Kasse, vicevært.....	1.744	1	
Danske Bank, kassekredit.....	2.359.922	1.407	
	2.361.666	1.408	
Andelsindskud			14
Saldo, primo.....	2.741.886	2.742	
	2.741.886	2.742	

NOTER

			Note
Tags- og vindingskonto			
			15
Saldo, primo.....	-1.276.297	-1.387	
Årets resultat.....	1.844.541	0	
Overført fra afdragsfond(note 17).....	13.050.206	111	
	13.618.450	-1.276	
Opskrivningsfond			
			16
Saldo, primo.....	104.098.187	104.098	
Regulering til valuarvurdering.....	128.900.000	0	
Værdiregulering.....	-68.900.000	0	
	164.098.187	104.098	
Afdragsfond			
			17
Saldo primo.....	13.050.206	11.674	
Årets afdrag på prioritetsgæld.....	0	1.376	
Overført til tabs- og vindingskonto(note 15).....	-13.050.206	111	
	0	13.161	
Andre reserver(henlæggelse til vedligeholdelse)			
			18
Saldo, primo.....	2.128.019	2.203	
Renovering badeværelse.....	0	-75	
	2.128.019	2.128	
Prioritetsgæld			
			19
	Hoved- stol	Rest- løbetid	Afdrag
			Renter
			Restgæld Ultimo
			Kursværdi Ultimo
Nykredit 4%	29.905.000	0,00	712.507
Nykredit 1,5%	19.060.000	9,50	873.322
			498.189
			222.639
			0
			18.186.678
			18.457.470
		1.585.829	720.828
			18.186.678
			18.457.470
Ovenstående lån er et kontant annuitetslån.			
Indvendig vedligeholdelse			
			20
Saldo, primo.....			430.439
Hensat i året.....			387
Anvendt i året.....			42.655
			43
			-56.919
			0
			416.175
			430

NOTER

		Note
Skyldige omkostninger		21
Plan 1	15.150	11
Maler (tag/facade/vinduer).....	0	141
Revision og regnskabsudarbejdelse.....	33.750	31
Tømrer.....	27.238	40
VVS.....	3.201	65
Elektriker.....	20.514	144
KE varme.....	130.135	134
Varmeregnskab.....	86.862	75
Kreditorer	5.566	2
Afsat el.....	10.163	26
Bryggenet.....	11.400	0
Barslund 4. kv. 2014.....	7.288	7
Vand årsopgørelser.....	0	7
	351.267	683

Eventualposter mv.

22

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance.

Foreningens bestyrelse har 10/12 2014 underskrevet tilbud på altanprojekt med Altan.dk A/S på kr. 22.634.166.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

23

Der er tinglyst et ejerpantebrev stort kr. 4.800.000 i foreningens ejendom, som er til foreningens disposition.

Andelsboligforeningen kautionerer for 2 andelshaveres lån i forbindelse med køb af andelslejlighed, i alt 237.782 (maksimum).

Noter

Note

Nøgleoplysninger

24

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2014		31-12-2013	31-12-2012
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	148	11.240	11.240	11.240
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	16	992	992	992
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	1	62	62	62
B6 Ialt	165	12.294	12.294	12.294

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1921

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	
E2		<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		
		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	268.900.000	21.872
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	71.028.019	5.777
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	26	

	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	
		<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	
		<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	
		<input checked="" type="checkbox"/>

Noter

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

24

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	525
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	56

	2012 kr. pr. m ²	2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	220	132	164

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	15.993
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.569
K3	Teknisk andelsværdi	17.562

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOJDELSE

	2012 kr. pr. m ²	2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	85	107	52
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	85	107	52

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	90%
---	---	-----

	2012 kr. pr. m ²	2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	117	122	141

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

25

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 180.458.523 (eksl. andre reserver)

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen	35.901.813
2. Handelsværdi som udlejningsejendom	268.900.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	140.000.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2014(eksl. andre reserver).....	180.458.523
Tilbageført indestående Grundejernes Investeringsfond.....	-427.251
Valuarvurdering 11. februar 2015.....	268.900.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>-200.000.000</u>
	68.900.000
Kursværdi prioritetsgæld.....	18.457.470
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>18.186.678</u>
	-270.792
Værdiregulering.....	-68.900.000
Foreningens formue pr. 31. december 2014.....	179.760.480

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue ved at gange det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset med andelskroneværdien:

$$\text{Andelskroneværdi: } \frac{179.760.480}{2.741.886} = 65,56 \text{ (42,32 pr. 31/12 2013)}$$

Andelsværdier

25

	Antal lejligheder	Areal i alt	Indskud pr. m2	Indskud i alt	Andels- værdi pr. lejlighed	Andels- værdi i alt
Type lejlighed 55 m2.....	2	110	243,94	26.833	879.598	1.759.196
Type lejlighed 62 m2.....	88	5.456	243,94	1.330.936	991.561	87.257.368
Type lejlighed 63 m2.....	3	189	243,94	46.105	1.007.562	3.022.686
Type lejlighed 69 m2.....	2	138	243,94	33.664	1.103.521	2.207.042
Type lejlighed 71 m2.....	5	355	243,94	86.599	1.135.501	5.677.505
Type lejlighed 72 m2.....	4	288	243,94	70.255	1.151.495	4.605.980
Type lejlighed 75 m2.....	7	525	243,94	128.068	1.199.465	8.396.255
Type lejlighed 76 m2.....	4	304	243,94	74.158	1.215.466	4.861.864
Type lejlighed 86 m2.....	2	172	243,94	41.958	1.375.402	2.750.804
Type lejlighed 88 m2.....	1	88	243,94	21.466	1.407.330	1.407.330
Type lejlighed 95 m2.....	4	380	243,94	92.697	1.519.324	6.077.296
Type lejlighed 124 m2.....	20	2.480	243,94	604.971	1.983.122	39.662.440
Type lejlighed 125 m2.....	1	125	243,94	30.493	1.999.148	1.999.148
Type lejlighed 126 m2.....	5	630	243,94	153.683	2.015.119	10.075.595
Afrunding						-29
	148	11.240		2.741.886		179.760.480

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Budget (ej revideret) 2015 kr.	Regnskab 2014 kr.
Boligafgift.....	5.950.000	5.921.232
Lejeindtægter.....	581.000	600.112
Diverse indtægter.....	5.000	4.630
Indtægter i alt.....	6.536.000	6.525.974
Offentlige afgifter.....	-1.230.000	-1.189.875
Forsikringer og kontingenter.....	-135.000	-131.480
El.....	-115.000	-102.358
Renholdelse.....	-770.000	-757.650
Vedligeholdelse.....	-1.400.000	-642.931
Administrationsomkostninger.....	-460.000	-456.255
Bredbåndsregnskab.....	0	-130
Finansielle indtægter.....	5.000	11.601
Finansielle omkostninger.....	-411.200	-1.412.355
Årets afdrag på prioritetsgæld.....	-1.762.500	-1.585.829
Udgifter i alt.....	6.278.700	6.267.262
ÅRETS RESULTAT.....	257.300	258.712
LIKVIDITETSBUDGET PR. 31/12 2015		
Likviditetsreserve pr. 1/1 2015.....	2.361.700	
Resultat ifølge dritsbudget.....	257.300	
Indbetaling tilgodehavende.....	330.600	
Udbetaling til kreditorer m.v.....	-1.950.200	
LIKVIDITETSRESERVE PR. 31/12 2015.....	999.400	