
**Andelsboligforeningen
Beyers Bakke**
Årsrapport for 2014

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

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Andelsboligforeningen Beyers Bakke.

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

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for 2014.

Der er ikke indtrådt begivenheder efter 31. december 2014, der væsentligt påvirker foreningens finansielle stilling pr. 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 16. marts 2015

Administrator

Karsten Krüger
direktør

Inge Nielsen
økonomi- og forvaltningschef

Bestyrelse

Hans Nymann
formand

Anni Juul Petersen
næstformand

Henry Abkjer Toft

Jeffrey Craven

Marianne Banke

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Beyers Bakke

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Beyers Bakke for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Holbæk, den 16. marts 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Benny Lundgaard
statsautoriseret revisor

Lars Ankersen
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen Beyers Bakke
Konsul Bejers Allé 28-32
4300 Holbæk
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Holbæk kommune

Bestyrelse

Hans Nymann, formand
Anni Juul Petersen
Henry Abkjer Toft
Jeffrey Craven
Marianne Banke

Administrator

Vestsjællands Almene Boligselskab

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 DKK	Budget 2014 (ej revideret) DKK	2013 DKK
Boligafgift	1	2.445.468	2.445.000	2.445.468
Andre driftsindtægter	2	0	0	31.299
Indtægter		2.445.468	2.445.000	2.476.767
Ejendomsskat og forsikring	3	53.967	74.000	52.303
Forbrugsafgifter	4	122.036	127.000	108.867
Renholdelse	5	68.890	79.000	61.967
Vedligeholdelse, løbende	6	28.563	28.000	32.871
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	266.746	0	138.374
Administrationsomkostninger	8	121.165	119.000	117.802
Øvrige foreningsomkostninger	9	16.040	13.000	8.456
Andre driftsomkostninger	10	761	0	0
Omkostninger		678.168	440.000	520.640
Resultat før finansielle poster		1.767.300	2.005.000	1.956.127
Finansielle indtægter	11	36.135	20.000	41.280
Finansielle omkostninger	12	-1.334.439	-1.349.000	-1.890.412
Finansielle poster		-1.298.304	-1.329.000	-1.849.132
Resultat før skat		468.996	676.000	106.995
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		468.996	676.000	106.995

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført til reservation til vedligeholdelse af ejendom	111.255	378.000	239.627
Betalte prioritetsafdrag	352.767	353.000	332.476
Amortisering af kurstab mv.	0	0	-470.454
Overført resultat	4.974	-55.000	5.346
	468.996	676.000	106.995

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Grunde og bygninger		51.460.900	51.460.900
Materielle anlægsaktiver	13	51.460.900	51.460.900
Anlægsaktiver		51.460.900	51.460.900
Tilgodehavender	14	285	2.374
Tilgodehavender		285	2.374
Likvide beholdninger	15	2.096.661	1.952.379
Omsætningsaktiver		2.096.946	1.954.753
Aktiver		53.557.846	53.415.653

Balance 31. december

Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Andelsindskud		10.938.600	10.938.600
Overført resultat		1.181.127	823.386
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		<u>12.119.727</u>	<u>11.761.986</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		1.362.156	1.250.901
Generalforsamlingsbestemte reserver		<u>1.362.156</u>	<u>1.250.901</u>
Egenkapital	16	<u>13.481.883</u>	<u>13.012.887</u>
Gæld til realkreditinstitutter	17	39.922.763	40.275.529
Langfristet gæld		<u>39.922.763</u>	<u>40.275.529</u>
Skyldige omkostninger	18	44.471	3.590
Anden gæld	19	108.729	123.647
Kortfristet gæld		<u>153.200</u>	<u>127.237</u>
Gældsforpligtelser		<u>40.075.963</u>	<u>40.402.766</u>
Passiver		<u>53.557.846</u>	<u>53.415.653</u>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	20		

Noter til årsrapporten

	2014 DKK	Budget 2014 (ej revideret) DKK	2013 DKK
1 Boligafgift			
Boligafgift	2.445.468	2.445.000	2.445.468
	2.445.468	2.445.000	2.445.468
2 Andre driftsindtægter			
Ejendomsskat tilbagebetalt	0	0	31.299
	0	0	31.299
3 Ejendomsskat og forsikring			
Ejendomsskatter	13.968	37.000	13.140
Forsikringer	39.999	37.000	39.163
	53.967	74.000	52.303
4 Forbrugsafgifter			
Vandafgift	17.168	0	0
Renovation	39.830	55.000	43.308
Elforbrug fællesarealer samt ista måler	65.038	72.000	65.559
	122.036	127.000	108.867
5 Renholdelse			
Pasning udearealer	51.816	79.000	45.374
Polering facadevinduer	17.074	0	16.593
	68.890	79.000	61.967

Noter til årsrapporten

	2014 DKK	Budget 2014 (ej revideret) DKK	2013 DKK
6 Vedligeholdelse, løbende			
Småanskaffelser	0	0	323
Bygningsdele og anlæg	16.730	28.000	21.722
Diverse vedligeholdelse	11.833	0	10.826
	<u>28.563</u>	<u>28.000</u>	<u>32.871</u>
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Planlagt og periodisk vedligeholdelse	266.746	0	138.374
	<u>266.746</u>	<u>0</u>	<u>138.374</u>
8 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	95.478	95.000	94.533
Gebyrer mv.	315	0	204
Kontingent grundejerforening	25.372	24.000	23.065
	<u>121.165</u>	<u>119.000</u>	<u>117.802</u>
9 Øvrige foreningsomkostninger			
Generalforsamling m.m.	14.040	4.000	5.976
Rådighedsbeløb	2.000	9.000	2.480
	<u>16.040</u>	<u>13.000</u>	<u>8.456</u>
10 Andre driftsomkostninger			
Korrektioner vedr. tidligere år	761	0	0
	<u>761</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
11 Finansielle indtægter			
Øvrige renteindtægter	36.135	20.000	41.280
	<u>36.135</u>	<u>20.000</u>	<u>41.280</u>

Noter til årsrapporten

	2014 DKK	Budget 2014 (ej revideret) DKK	2013 DKK
12 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	1.334.439	1.347.000	1.385.985
Amortisering af låneomkostninger, prioritetsgæld	0	0	33.973
Renter til adm. selskabet	0	2.000	0
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	470.454
	<u>1.334.439</u>	<u>1.349.000</u>	<u>1.890.412</u>

13 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	51.460.900
Kostpris 31. december	51.460.900
Regnskabsmæssig værdi 31. december	51.460.900

Kontantværdi pr. 1. oktober 2014 DKK 68.000.000.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom overfor renteudsving.

	2014 DKK	2013 DKK
14 Tilgodehavender		
Fraflytninger	0	1.675
Andre debitorer	285	274
Tilgodehavende hos boligorganisation	0	425
	<u>285</u>	<u>2.374</u>

15 Likvide beholdninger

Bankbeholdning	2.096.661	1.952.379
	<u>2.096.661</u>	<u>1.952.379</u>

Noter til årsrapporten

16 Egenkapital

	Andelsindskud DKK	Overført resultat DKK	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	10.938.600	3.951.108	1.250.901	16.140.609
Afskrivning af kurstab tidligere år	0	-3.127.722	0	-3.127.722
Korrigeret egenkapital 1. januar	10.938.600	823.386	1.250.901	13.012.887
Betalte prioritetsafdrag	0	352.767	0	352.767
Årets resultat	0	4.974	111.255	116.229
Egenkapital 31. december	10.938.600	1.181.127	1.362.156	13.481.883

17 Gæld til realkreditinstitutter

	2014 DKK	2013 DKK
Oprindelig prioritetsgæld	39.922.763	40.275.529
	39.922.763	40.275.529

18 Skyldige omkostninger

Skyldige driftsposter	44.471	3.590
	44.471	3.590

19 Anden gæld

Forbrugsregnskaber	108.729	123.647
	108.729	123.647

20 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	51.460.900	51.460.900
---	------------	------------

Noter til årsrapporten

20 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan DKK 3.239.100, jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Forsikringsforhold

1. Bygningen er forsikret til fuld og nyværdi.
2. Løsøre tilhørende andelsboligforeningen indtil DKK 150.000.
3. Bestyrelsesansvar indtil DKK 1.400.000.
4. Underslæbsforsikring er ikke tegnet.

Noter til årsrapporten

21 Nøgletal og -oplysninger

Nøgletallene og -oplysningerne viser centrale dele af foreningens økonomi mv. Nøgletallene er udregnet på baggrund af arealer ifølge BBR-oplysninger.

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger

	Antal	Kvm.
Andelsboliger	40	3.540
	40	3.540

Fordelingstal

Oprindeligt indskud anvendes som fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien. Boligernes areal (BBR) anvendes som fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften.

Stiftelsesår mv.

Foreningen er stiftet i 2004. Ejendommen er opført i 2004.

Andelshavernes hæftelse

Andelshaverne hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien

Ved beregning af andelsværdien er ejendommen værdiansat til offentlig ejendomsvurdering.

	I alt DKK	Pr. kvm. DKK
Ejendommens værdi ifølge offentlig ejendomsvurdering	68.000.000	19.209
Generalforsamlingsbestemte reserver	1.362.156	385
Reserver i procent af ejendomsværdi	2,00%	

Diverse forpligtelser

Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?

Ja

Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?

Nej

Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?

Nej

Noter til årsrapporten

21 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Boligafgifter og lejeindtægter

Boligafgifter og lejeindtægter kan specificeres således:

	<u>I alt</u> DKK	<u>Pr. kvm.</u> DKK
Boligafgift	2.445.468	691

Boligafgifter fordeler sig endvidere således:

Type	Antal andele stk.	Areal pr. andel DKK	Areal I alt DKK	Boligafgift pr. kvm DKK	Boligafgift i alt DKK
Andelsboliger 2 rum	5	61	305	691	210.697
Andelsboliger 2 rum	1	64	64	691	44.212
Andelsboliger 2 rum	4	67	268	691	185.137
Andelsboliger 2 rum	1	72	72	691	49.738
Andelsboliger 3 rum	1	77	77	691	53.192
Andelsboliger 3 rum	3	82	246	691	169.939
Andelsboliger 3 rum	1	87	87	691	60.100
Andelsboliger 3 rum	1	89	89	691	61.482
Andelsboliger 4 rum	5	93	465	691	321.227
Andelsboliger 4 rum	3	97	291	691	201.026
Andelsboliger 4 rum	1	98	98	691	67.699
Andelsboliger 3 rum	1	100	100	691	69.081
Andelsboliger 4 rum	5	103	515	691	355.767
Andelsboliger 4 rum	1	105	105	691	72.535
Andelsboliger 4 rum	3	110	330	691	227.967
Andelsboliger 3 rum	4	107	428	691	295.669
	<u>40</u>		<u>3.540</u>		<u>2.445.468</u>

Årets overskud før afdrag

	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
I alt ifølge resultatopgørelsen	468.996	106.995	703.332
Pr. kvm.	132	30	199

Noter til årsrapporten

21 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Teknisk andelsværdi

	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
Andelsværdi	27.331.445	27.536.293	23.810.260
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	37.979.017	38.448.013	38.555.008
Teknisk andelsværdi	<u>65.310.462</u>	<u>65.984.306</u>	<u>62.365.268</u>
Pr. kvm.	<u>18.449</u>	<u>18.640</u>	<u>17.617</u>

Vedligeholdelse

	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
Vedligeholdelse, løbende	28.563	32.871	26.593
Pr. kvm.	8	9	8
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	266.746	138.374	39.038
Pr. kvm.	75	39	11
Vedligeholdelse i alt	295.309	171.245	65.631
Pr. kvm.	83	48	19

Friværdi

	<u>2014</u> DKK
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	51.460.900
Gældsforpligtelser	40.075.963
Nettoværdi	<u>11.384.937</u>
Procent	<u>22</u>

Noter til årsrapporten

21 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Prioritetsgæld og afdrag herpå

	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
Restgæld, prioritetslån (kursværdi)	41.250.145	41.040.322	41.621.810
Årets afdrag på prioritetsgæld	352.767	332.476	276.627
Pr. kvm.	100	94	78

Noter til årsrapporten

22 Opgørelse af andelenes værdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering).

	DKK
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	12.119.727
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Regulering offentlig ejendomsvurdering	16.539.100
Prioritetsgæld, kursværdi	-41.250.145
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	39.922.763
	<u>15.211.718</u>
	<u>27.331.445</u>
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014.	
	27.331.445
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>10.938.600</u>
	<u>2,50</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen)	
	<u>2,52</u>

Type	Antal andele stk.	Indskud pr. andel DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi DKK	Andelsværdi i alt DKK
Andelsboliger	1	308.200	308.200	770.076	770.076
Andelsboliger	5	205.900	1.029.500	514.467	2.572.333
Andelsboliger	5	315.800	1.579.000	789.065	3.945.327
Andelsboliger	4	337.000	1.348.000	842.036	3.368.145
Andelsboliger	1	267.700	267.700	668.882	668.882
Andelsboliger	5	329.000	1.645.000	822.047	4.110.236
Andelsboliger	4	296.500	1.186.000	740.842	2.963.368
Andelsboliger	5	285.800	1.429.000	714.107	3.570.533
Andelsboliger	5	184.700	923.500	461.496	2.307.479
Andelsboliger	1	221.500	221.500	553.445	553.445
Andelsboliger	4	250.300	1.001.200	625.405	2.501.621
	<u>40</u>		<u>10.938.600</u>		<u>27.331.445</u>

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Beyers Bakke for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 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. 1539 af 16. december 2013 jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2014 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Regnskabspraksis

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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter omkostninger vedrørende indeværende regnskabsår.

Administrationsbidrag

Administrationsbidraget omfatter de i administrationsaftalen med Vestsjællands Almene Boligselskab aftale ydelser. Administrationsbidraget pristalsreguleres.

Henlæggelser

Der foretages samlede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse af bygningsdele, installationer og til hovedstandsættelse af afdelingens ejendom. Henlæggelserne fastsættes udfra en konkret vurdering af ejendommens kvalitet og vedligeholdelsesstand på basis af særskilt udarbejdede vedligeholdelsesplaner.

Renter af mellemregning

Andelsboligforeningens midler står på en særskilt konto tilhørende andelsboligforeningen.

Eventuelt mellemværende med administrator udlignes minimum en gang om måneden. Saldoen forrentes med en rentesats, der svarer til Danmarks Nationalbanks diskonto.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab. Eventuelle uerholdige fordringer afskrives på det tidspunkt, hvor inkassoadvokat har meddelt, at fordringen anses for tabt.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter 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 mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. Andre reserver indgår ikke i beregningen af andelenes værdi.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes lånene til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelsen af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgæld er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 21 anførte nøgletal har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Opgørelse af boligandelens værdi pr. 31. december 2011
uden hensyntagen til eventuelle forbedringer i lejligheden
Beyers Bakke = BB

Afd. 411

	BB 28 st. tv	BB 28 st mf	BB 28 st th	BB 28 1. tv	BB 28 1. mf	BB 28 1. th	BB 28 2. tv	BB 28 2. mf	BB 28 2. th	BB 28 3. tv	BB 28 3. mf	BB 28 3. th	BB 28 4. tv	BB 28 4. mf
Indskud	308.200	205.900	315.800	337.000	205.900	315.800	337.000	205.900	315.800	337.000	205.900	315.800	337.000	205.900

Andelsværdi pr. 31.
december 2014

770.076	514.467	789.065	842.036	514.467	789.065	842.036	514.467	789.065	842.036	514.467	789.065	842.036	514.467	842.036
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Ved opgørelsen af beregnet maksimumsværdi for boligandelene indgår ejendommen til seneste offentlige ejendomsvurdering.

Opgørelse af boligandelens værdi pr. 31. december 2011
uden hensyntagen til eventuelle forbedringer i lejligheden
Beyers Bakke = BB

Afd. 411

Indskud	315.800	267.700	329.000	296.500	329.000	296.500	329.000	296.500	329.000	296.500	329.000	296.500	329.000	285.800	184.700	221.500
	<u>BB 28 4. th BB 30 st tv BB 30 st th BB 30 1. tv BB 30 1. th BB 30 2. tv BB 30 2. th BB 30 3. tv BB 30 3. th BB 30 4. tv BB 30 4 th BB 32 st tv BB 32 st mf BB 32 st th</u>															

Andelsværdi pr. 31.
december 2014

789.065	668.882	822.047	740.842	822.047	740.842	822.047	740.842	822.047	740.842	822.047	740.842	822.047	740.842	822.047	714.107	461.496	553.445
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Ved opgørelsen af beregnet maksimumværdi for boligandelene indgår ejendommen til seneste offentlige ejendomsvurdering.

Opgørelse af boligandelens værdi pr. 31. december 2011
uden hensyntagen til eventuelle forbedringer i lejligheden
Beyers Bakke = BB

Afd. 411

	BB 32 1. tv	BB 32 1. mf	BB 32 1. th	BB 32 2. tv	BB 32 2. mf	BB 32 2. th	BB 32 3. tv	BB 32 3. mf	BB 32 3. th	BB 32 4. tv	BB 32 4. mf	BB 32 4. th	I ALT
Indskud	285.800	184.700	250.300	285.800	184.700	250.300	285.800	184.700	250.300	285.800	184.700	250.300	10.938.600
Andelsværdi pr. 31. december 2014	714.107	461.496	625.406	714.107	461.496	625.406	714.107	461.496	625.406	714.107	461.496	625.406	27.331.445

Ved opgørelsen af beregnet maksimumsværdi for boligandelene indgår ejendommen til seneste offentlige ejendomsvurdering.