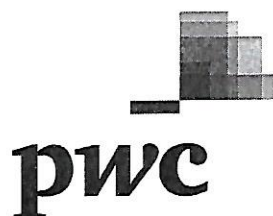

Andelsboligforeningen Beyers Bakke

Konsul Beyers Allé 28-32, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på foreningens
ordinære generalforsamling
den / 2016

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 årsregnskabet	8
Regnskabspraksis	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for 2015.

Der er ikke indtrådt begivenheder efter 31. december 2015, der væsentligt påvirker foreningens finansielle stilling pr. 31. december 2015.

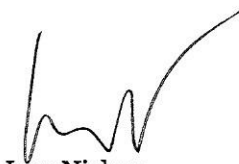
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 14. marts 2016

Administrator

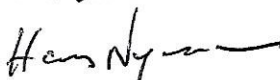


Karsten Krüger
direktør



Inge Nielsen
økonomi- og forvaltningschef

Bestyrelse



Hans Nymann
formand



Anni Juul Petersen
næstformand



Henry Abkjer Toft



Yahya Ibrahim

m. Bank
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 2015, 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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

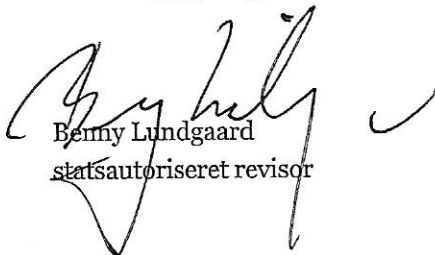
Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter,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

Holbæk, den 14. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Benny Lundgaard
statsautoriseret revisor



Lars Ankersen
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Foreningen

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

Bestyrelse

Hans Nymann, formand
Anni Juul Petersen
Henry Abkjer Toft
Yahya Ibrahim
Marianne Banke

Administrator

Vestsjællands Almene Boligselskab

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	Budget 2015 (ej revideret) DKK	2014 DKK
Boligafgift	1	2.492.148	2.492.000	2.445.468
Indtægter		2.492.148	2.492.000	2.445.468
Ejendomsskat og forsikring	2	55.493	53.000	53.967
Forbrugsafgifter	3	107.953	116.000	122.036
Renholdelse	4	71.334	70.000	68.890
Vedligeholdelse, løbende	5	42.349	35.000	28.563
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	57.771	0	266.746
Administrationsomkostninger	7	124.880	120.000	121.165
Øvrige foreningsomkostninger	8	16.028	10.000	16.040
Andre driftsomkostninger	9	750	0	761
Omkostninger		476.558	404.000	678.168
Resultat før finansielle poster		2.015.590	2.088.000	1.767.300
Finansielle indtægter	10	13.049	0	36.135
Finansielle omkostninger	11	-1.320.132	-1.429.000	-1.334.439
Finansielle poster		-1.307.083	-1.429.000	-1.298.304
Resultat før skat		708.507	659.000	468.996
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		708.507	659.000	468.996

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført til reservation til vedligeholdelse af ejendom	320.229	378.000	111.255
Betalte prioritetsafdrag	364.994	365.000	352.767
Overført resultat	23.284	-84.000	4.974
	708.507	659.000	468.996

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		<u>51.460.900</u>	<u>51.460.900</u>
Materielle anlægsaktiver	12	<u>51.460.900</u>	<u>51.460.900</u>
Anlægsaktiver		<u>51.460.900</u>	<u>51.460.900</u>
Tilgodehavender	13	0	285
Periodeafgrænsningsposter	14	<u>33.787</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>33.787</u>	<u>285</u>
Aktier	15	<u>29.400</u>	<u>0</u>
Værdipapirer		<u>29.400</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	16	<u>2.342.395</u>	<u>2.096.661</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.405.582</u>	<u>2.096.946</u>
Aktiver		<u>53.866.482</u>	<u>53.557.846</u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Andelsindskud		10.938.600	10.938.600
Overført resultat		1.569.405	1.181.127
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		12.508.005	12.119.727
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		1.682.385	1.362.156
Generalforsamlingsbestemte reserver		1.682.385	1.362.156
Egenkapital	17	14.190.390	13.481.883
Gæld til realkreditinstitutter	18	39.557.768	39.922.763
Langfristet gæld		39.557.768	39.922.763
Skyldige omkostninger	19	19.335	44.471
Mellemregning med administrator	20	7.500	0
Anden gæld	21	91.489	108.729
Kortfristet gæld		118.324	153.200
Gældsforpligtelser		39.676.092	40.075.963
Passiver		53.866.482	53.557.846
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	22		

Noter til årsregnskabet

	2015	Budget 2015 (ej revideret)	2014
	DKK	DKK	DKK
1 Boligafgift			
Boligafgift	2.492.148	2.492.000	2.445.468
	2.492.148	2.492.000	2.445.468
2 Ejendomsskat og forsikring			
Ejendomsskatter	14.862	53.000	13.968
Forsikringer	40.631	0	39.999
	55.493	53.000	53.967
3 Forbrugsafgifter			
Vandafgift	0	0	17.168
Renovation	46.733	116.000	39.830
Elforbrug fællesarealer samt ista måler	61.220	0	65.038
	107.953	116.000	122.036
4 Renholdelse			
Pasning udearealer	53.850	70.000	51.816
Polering facadevinduer	17.484	0	17.074
	71.334	70.000	68.890
5 Vedligeholdelse, løbende			
Bygningsdele og anlæg	34.873	35.000	16.730
Diverse vedligeholdelse	7.476	0	11.833
	42.349	35.000	28.563

Noter til årsregnskabet

	2015	Budget 2015 (ej revideret)	2014
	DKK	DKK	DKK
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Planlagt og periodisk vedligeholdelse	57.771	0	266.746
	57.771	0	266.746
7 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	98.343	120.000	95.478
Gebyrer mv.	1.165	0	315
Kontingent grundejerforening	25.372	0	25.372
	124.880	120.000	121.165
8 Øvrige foreningsomkostninger			
Generalforsamling m.m.	13.028	10.000	14.040
Rådighedsbeløb	3.000	0	2.000
	16.028	10.000	16.040
9 Andre driftsomkostninger			
Andel i fælleslokalers drift	750	0	0
Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	761
	750	0	761
10 Finansielle indtægter			
Øvrige renteindtægter	13.049	0	36.135
	13.049	0	36.135

Noter til årsregnskabet

	2015	Budget 2015 (ej revideret)	2014
	DKK	DKK	DKK
11 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	1.319.532	1.387.000	1.334.439
Urealiserede kurstab	600	0	0
Renter til adm. selskabet	0	42.000	0
	<u>1.320.132</u>	<u>1.429.000</u>	<u>1.334.439</u>

12 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	<u>51.460.900</u>
Kostpris 31. december	<u>51.460.900</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>51.460.900</u>

Kontantværdi pr. 1. oktober 2014 DKK 68.000.000.

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

	2015	2014
	DKK	DKK
13 Tilgodehavender		
Andre debitorer	<u>0</u>	<u>285</u>
	<u>0</u>	<u>285</u>
14 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalinger	<u>33.787</u>	<u>0</u>
	<u>33.787</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

		2015 DKK	2014 DKK	
15 Aktier				
Tilgang i årets løb		30.000	0	
Urealiserede kursreguleringer		-600	0	
		29.400	0	
16 Likvide beholdninger				
Bankbeholdning		2.342.395	2.096.661	
		2.342.395	2.096.661	
17 Egenkapital				
	Andelsindskud	Overført resultat	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	10.938.600	1.181.127	1.362.156	13.481.883
Betalte prioritetsafdrag	0	364.994	0	364.994
Årets resultat	0	23.284	320.229	343.513
Egenkapital 31. december	10.938.600	1.569.405	1.682.385	14.190.390
			2015 DKK	2014 DKK
18 Gæld til realkreditinstitutter				
Oprindelig prioritetsgæld			39.557.768	39.922.763
			39.557.768	39.922.763
19 Skyldige omkostninger				
Skyldige driftsposter			14.525	44.471
Mellemregning andelshavere			4.810	0
			19.335	44.471

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
20 Mellemregning med administrator		
Mellemregning med administrator	7.500	0
	7.500	0
21 Anden gæld		
Forbrugsregnskaber	91.489	108.729
	91.489	108.729

22 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
---	------------	------------

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 årsregnskabet

23 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	1.682.385	475
Reserver i procent af ejendomsværdi	2,47%	

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 årsregnskabet

23 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Boligafgifter og lejeindtægter

Boligafgifter og lejeindtægter kan specificeres således:

	<u>I alt</u> DKK	<u>Pr. andelskvm.</u> DKK
Boligafgift	2.492.148	704

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	704	214.719
Andelsboliger 2 rum	1	64	64	704	45.056
Andelsboliger 2 rum	4	67	268	704	188.671
Andelsboliger 2 rum	1	72	72	704	50.688
Andelsboliger 3 rum	1	77	77	704	54.208
Andelsboliger 3 rum	3	82	246	704	173.183
Andelsboliger 3 rum	1	87	87	704	61.248
Andelsboliger 3 rum	1	89	89	704	62.656
Andelsboliger 4 rum	5	93	465	704	327.358
Andelsboliger 4 rum	3	97	291	704	204.863
Andelsboliger 4 rum	1	98	98	704	68.992
Andelsboliger 3 rum	1	100	100	704	70.400
Andelsboliger 4 rum	5	103	515	704	362.558
Andelsboliger 4 rum	1	105	105	704	73.920
Andelsboliger 4 rum	3	110	330	704	232.318
Andelsboliger 3 rum	4	107	428	704	301.310
	<u>40</u>		<u>3.540</u>		<u>2.492.148</u>

Årets overskud før afdrag

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
I alt ifølge resultatopgørelsen	708.507	468.996	106.995
Pr. kvm.	200	132	30

Noter til årsregnskabet

23 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Teknisk andelsværdi

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
Andelsværdi	28.177.105	27.331.445	27.536.293
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	37.270.510	37.979.017	38.448.013
Teknisk andelsværdi	<u>65.447.615</u>	<u>65.310.462</u>	<u>65.984.306</u>
Pr. kvm.	<u>18.488</u>	<u>18.449</u>	<u>18.640</u>

Vedligeholdelse

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
Vedligeholdelse, løbende	42.349	28.563	32.871
Pr. kvm.	12	8	9
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	57.771	266.746	138.374
Pr. kvm.	16	75	39
Vedligeholdelse i alt	100.120	295.309	171.245
Pr. kvm.	28	83	48

Friværdi

	<u>2015</u> DKK
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	51.460.900
Gældsforpligtelser	<u>39.676.092</u>
Nettoværdi	<u>11.784.808</u>
Procent	<u>23</u>

Noter til årsregnskabet

23 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Prioritetsgæld og afdrag herpå

	2015 DKK	2014 DKK	2013 DKK
Restgæld, prioritetslån (kursværdi)	40.427.768	41.250.145	41.040.322
Årets afdrag på prioritetsgæld	364.994	352.767	332.476
Pr. kvm.	103	100	94

Noter til årsregnskabet

24 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 12.508.005

Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:

Regulering offentlig ejendomsvurdering	16.539.100	
Prioritetsgæld, kursværdi	-40.427.768	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	39.557.768	15.669.100
		28.177.105

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014.

	28.177.105	
Værdi pr. indskudt andelskrone	10.938.600	2,58

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen)

2,50

Type	Antal andele stk.	Indskud pr. andel DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi DKK	Andelsværdi i alt DKK
Andelsboliger	1	308.200	308.200	793.903	793.903
Andelsboliger	5	205.900	1.029.500	530.385	2.651.923
Andelsboliger	5	315.800	1.579.000	813.480	4.067.399
Andelsboliger	4	337.000	1.348.000	868.090	3.472.358
Andelsboliger	1	267.700	267.700	689.577	689.577
Andelsboliger	5	329.000	1.645.000	847.482	4.237.410
Andelsboliger	4	296.500	1.186.000	763.764	3.055.057
Andelsboliger	5	285.800	1.429.000	736.202	3.681.009
Andelsboliger	5	184.700	923.500	475.775	2.378.874
Andelsboliger	1	221.500	221.500	570.569	570.569
Andelsboliger	4	250.300	1.001.200	644.757	2.579.026
	40		10.938.600		28.177.105

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Beyers Bakke for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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.

Administrationsbidrag

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter omkostninger vedrørende indeværende regnskabsår.

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, indeksregulering vedrørende indeklån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Regnskabspraksis

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 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

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 foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 23 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 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.