

Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Penneo dokumentnøgle: DM3HP-LO3EP-AZ3W7-0QEAM-21VL8-5JCN0

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
 Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	4
 Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. marts 2016

Bestyrelse

Gert Westermann
Formand

Niels Ove Jensen

Kasper Roland Larsen

Som administrator i Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Administrator

By og Bolig Administration A/S

Årsrapporten fremlægges og godkendes på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 12. april 2016.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 andelsboligforeningens ledelse 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 baggrund af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet .

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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

Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar 2015 - 31. december 2015. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 16. marts 2016

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle

Statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C 2650 Hvidovre
	Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 640.800 Andelshavere: 18
Ejendommen	Matrikelnr: 20f Hvidovre By, Strandmark
Bestyrelse	Gert Westermann Niels Ove Jensen Kasper Roland Larsen
Administrator	By og Bolig Administration A/S, Nørrebrogade 34, 1, 2200 København N. Tlf.nr. 35 35 75 03
Revisor	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
Bankforbindelser	Jyske Bank A/S Nykredit Bank A/S
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 12. april 2016

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens regnskabsregler § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens 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 oplysning om andelenes værdi, at give de krævede nøgleoplysninger, og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

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

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens 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 indeksslån m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Installationer og forbedringer ejendom	10-20 år
--	----------

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden 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.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 25 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 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, samt vedtægternes § 6.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	Budget 2015 (ej revideret)	2014
1 Boligafgift	1.063.004	1.063.004	1.063.003
Lejeindtægter	58.045	56.000	58.045
Øvrige indtægter	520	2.600	3.033
Indtægter i alt	1.121.569	1.121.604	1.124.081
2 Ejendomsskat og forsikringer	-135.474	-143.100	-139.087
3 Forbrugsafgifter	-56.650	-57.570	-58.746
4 Renholdelse	-63.809	-65.000	-59.352
5 Vedligeholdelse, løbende	-233.337	-178.500	-243.173
6 Administrationsomkostninger	-126.785	-117.600	-120.223
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-2.420	-2.400	-2.365
Afskrivninger	-98.817	-84.800	-84.773
Omkostninger i alt	-717.292	-648.970	-707.719
Resultat før finansielle poster	404.277	472.634	416.362
7 Finansielle indtægter	2.576	0	3.440
8 Finansielle omkostninger	-251.255	-255.000	-257.702
Finansielle poster netto	-248.679	-255.000	-254.262
Resultat før skat	155.598	217.634	162.100
Årets resultat	155.598	217.634	162.100
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	-6.445	-90.000	90.000
Overført til "Andre reserver"	-6.445	-90.000	90.000
Betalte prioritetsafdrag	153.982	153.200	150.911
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	-98.817	-84.800	-84.773
Overført restandel af årets resultat	106.878	39.234	5.962
Overført til "Overført resultat"	162.043	107.634	72.100
I alt	155.598	17.634	162.100

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
9	Ejendom	7.395.129	7.395.129
10	Installationer og forbedringer	1.084.783	902.720
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.479.912</u>	<u>8.297.849</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.479.912</u>	<u>8.297.849</u>
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	11.788	0
11	Andre tilgodehavender	10.826	3.750
	Periodeafgrænsningsposter	57.089	51.105
	Tilgodehavender i alt	<u>79.703</u>	<u>54.855</u>
12	Likvide beholdninger	<u>20.951</u>	<u>132.966</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>100.654</u>	<u>187.821</u>
	Aktiver i alt	<u>8.580.566</u>	<u>8.485.670</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
13 Andelsindskud	640.800	640.800
14 Overført resultat	-503.774	-665.817
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	137.026	-25.017
15 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	83.555	90.000
Egenkapital i alt	220.581	64.983
Gældsforpligtelser		
16 Gæld til realkreditinstitutter	8.102.784	8.256.766
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.102.784	8.256.766
17 Gæld til pengeinstitutter	76.354	0
Kontraktmæssig forudbetalt husleje og depositum	20.018	20.018
18 Mellemregning med andelshavere	4.000	9.267
19 Varmeregnskab	58.200	34.742
20 Internetregnskab	18.470	16.970
21 Vandregnskab	9.815	12.016
Indvendig vedligeholdelse for lejere	42.552	40.132
22 Anden gæld	27.792	30.776
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	257.201	163.921
Gældsforpligtelser i alt	8.359.985	8.420.687
Passiver i alt	8.580.566	8.485.670
23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
24 Eventualforpligtelser		
25 Nøgleoplysninger		
26 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2015	Budget 2015 (ej revideret)	2014
1. Boligafgift			
Boligafgift	651.997	0	651.996
Boligafgift, erhverv	411.007	0	411.007
	1.063.004	1.063.004	1.063.003
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	86.061	86.100	86.061
Ejendomsforsikring	44.262	0	47.951
Glas- og kummeforsikring	3.359	0	3.299
Koll. ulykkes-/arbejdsskedeforsikring	1.792	0	1.776
Budgetterede forsikringer	0	57.000	0
	135.474	143.100	139.087
3. Forbrugsafgifter			
Elforbrug fællesarealer	20.080	21.000	20.236
Renovation	35.350	36.570	37.290
Rottebekæmpelse	1.220	0	1.220
	56.650	57.570	58.746
4. Renholdelse			
Viceværtsservice	51.399	55.000	50.391
Vinduespolering	4.250	0	4.250
Snerydning	5.554	10.000	4.711
Container	1.869	0	0
Rengøring diverse	737	0	0
	63.809	65.000	59.352

Noter

	2015	Budget 2015 (ej revideret)	2014
5. Vedligeholdelse, løbende			
VVS	14.448	0	21.991
Varmeanlæg	29.524	0	10.223
Gastech	1.875	3.500	6.073
Drift af vaskeri	804	0	0
Maler	30.187	15.000	69.137
Graffiti	0	0	14.375
Murer	0	0	86.316
Tømrer	77.187	60.000	14.681
Elektriker	37.138	0	7.301
Låseservice	0	0	2.955
Udendørs fællesarealer	12.963	0	1.816
Skadedyrsbekæmpelse	0	0	6.030
Småanskaffelser	2.711	0	2.275
Teknisk bistand	26.500	0	0
Budgetteret løbende vedligeholdelse	0	100.000	0
	233.337	178.500	243.173
6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	50.017	50.100	49.679
Administrationsomk., ekstraordinære	4.125	0	5.125
Udarbejdelse og revision af årsrapport	21.000	20.000	20.000
Varmeregnskabshonorar	12.874	13.000	12.634
Gebyrer m.v.	2.138	2.500	2.494
Porto	1.778	2.500	720
Bestyrelsesmøder og andre møder	3.654	0	593
Generalforsamling	162	0	255
Bestyrelsesforsikring	4.163	0	3.816
Arbejdsdage	606	0	491
Antenneudgifter	26.268	24.500	24.416
Diverse	0	5.000	0
	126.785	117.600	120.223

Noter

	<u>2015</u>	<u>Budget 2015</u> (ej revideret)	<u>2014</u>
7. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	65	0	503
Offentligt tilskud	<u>2.511</u>	<u>0</u>	<u>2.937</u>
	<u>2.576</u>	<u>0</u>	<u>3.440</u>
 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	251.255	255.000	257.653
Renter, pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>49</u>
	<u>251.255</u>	<u>255.000</u>	<u>257.702</u>

Noter

	31/12 2015	31/12 2014
9. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar 2015	7.395.129	7.395.129
Anskaffelsessum 31. december 2015	7.395.129	7.395.129
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	7.395.129	7.395.129
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	24.400.000	24.400.000
10. Installationer og forbedringer		
Anskaffelsessum 1. januar 2015	1.341.740	1.341.740
Tilgang i årets løb (omstilling fra gas til fjernvarme)	280.880	0
Anskaffelsessum 31. december 2015	1.622.620	1.341.740
Afskrivninger 1. januar 2015	439.020	354.247
Årets afskrivninger	98.817	84.773
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	537.837	439.020
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	1.084.783	902.720
11. Andre tilgodehavender		
Mellemregning beboere	4.000	3.750
Årsopgørelse vand	6.826	0
	10.826	3.750
12. Likvide beholdninger		
Jyske Bank 6482-1356593, max. tkr. 385.	0	82.743
Nykredit 5475-2004962	20.951	50.223
	20.951	132.966

Noter

	31/12 2015	31/12 2014
13. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2015	640.800	640.800
	640.800	640.800
14. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-665.817	-737.917
Årets overførte overskud eller underskud	106.878	5.962
Afdrag på prioritetsgæld	153.982	150.911
Regnskabsmæssige afskrivninger	-98.817	-84.773
	-503.774	-665.817
15. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar 2015	90.000	0
Ifølge resultatdisponering	-6.445	90.000
	83.555	90.000

Noter

16. Gæld til realkreditinstitutter

	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Kursværdi
BRF rentetilpasningslån, inkonv. Opr. tkr. 4.753, rente pt. 0,4517% pa. Rentetilpasses næste gang 01.10.2016.	26	153.982	41.328	4.217.784	4.217.784	4.237.592
BRF rentetilpasningslån, inkonv. Opr. t.kr. 3.885, rente pr. 31.12.2014 4,7285% pa. Rentetilpasses næste gang 31.12.2016, afdragsfrit indtil samme dato.	22	0	209.927	3.885.000	3.885.000	4.389.313
		153.982	251.255	8.102.784	8.102.784	8.626.905
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån			0			

Noter

17. Gæld til pengeinstitutter

Jyske Bank 6482-1356593, max. tkr. 385.

76.354	0
76.354	0

18. Mellemregning med andelshavere

Depositum varme	2.000	4.000
Depositum vand	2.000	2.000
Forudbetalt boligafgift	0	3.031
Varmeafregning 1010-05	0	236
	4.000	9.267

19. Varmeregnskab

Indbetalt a conto	103.440	103.440
Fjernvarmeomkostning	-45.240	-68.698
	58.200	34.742

20. Internetregnskab

Primo saldo	16.970	15.030
Indbetalt a conto	6.240	6.680
Internetudgifter	-4.740	-4.740
	18.470	16.970

21. Vandregnskab

Indbetalt a conto	47.201	46.901
Vandomkostninger	-37.386	-34.885
	9.815	12.016

Noter

	31/12 2015	31/12 2014
22. Anden gæld		
Revisor	21.000	20.000
Honorarer	0	3.750
Forbrugsafgifter el, vand, varme	1.450	1.422
Renholdelse	4.312	4.228
Mellemregning bestyrelsen	0	1.376
Kreditorer	1.030	0
	27.792	30.776

23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 250 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

24. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har afgivet garanti i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Noter

25. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

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:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2013	31/12 2014	31/12 2015	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.199	1.199	15	1.199
B2	Erhvervsandele	566	566	3	566
B3	Boliglejemål	176	176	2	176
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	1.941	1.941	20	1.941

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?		X		

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	1937/1945

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2015 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	24.400.000	12.571

Noter

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2015 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6)	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	83.555		43
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		0		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja		Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?	X		
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			X
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	88.584 * 12 /	1.765	602
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	1.765	0
H3	Boliglejeindtægter	4.837 * 12 /	1.765	33
Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	190	92	88
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi	8.801		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.680		
K3	Teknisk andelsværdi	13.481		

Noter

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	29	125	120
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	29	125	120

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-13

Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	86	86	87

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	13.824	12.571
Anskaffelsessum (kostpris)	4.190	3.810
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	4.680	4.255
Foreslået andelsværdi	8.801	8.003
Reserver uden for andelsværdi	47	43
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		602
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	4.837 * 12/ 176	330

Noter

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	21
Øvrige omkostninger	43
Finansielle poster, netto	22
Afdrag	14
	100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	95

Noter

26. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 6:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	137.026
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	24.400.000
Ejendommens kostpris	-8.479.913
	16.057.113
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.102.784
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.626.905
	15.532.992
	15.532.992

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2015.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	
	640.800

Værdi pr. fordelingstal	
	24,24

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 7. april 2015)	
	24,24

Beboeroversigt pr. 31. december 2015 for A/B Hvidovrevej 279 & 279 A - C.

Nr.	Adresse	Fordelingstal		Areal i m ²		Andelsværdi
		Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv	
3	Hvidovrevej 279 st.		108.000		338,00	2.617.920
4	Hvidovrevej 279 st. th.		94.200		157,00	2.283.408
5	Hvidovrevej 279 1. tv.		72.600		121,00	1.759.824
6	Hvidovrevej 279 1. th.	36.300		121,0		879.912
8	Hvidovrevej 279 2. mf.	19.200		64,0		465.408
9	Hvidovrevej 279 2. th.	17.100		57,0		414.504
10	Hvidovrevej 279 3. tv.	23.700		79,0		574.488
11	Hvidovrevej 279 3. th.	23.700		79,0		574.488
12	Hvidovrevej 279 A, st.tv.	16.800		56,0		407.232
13	Hvidovrevej 279 A, st.th.	15.900		53,0		385.416
14	Hvidovrevej 279 A, 1. tv.	41.400		138,0		1.003.536
15	Hvidovrevej 279 A, 1. th.	-				-
19	Hvidovrevej 279 B, st. tv.	15.900		53,0		385.416
20	Hvidovrevej 279 B, st. th.	15.900		53,0		385.416
21	Hvidovrevej 279 B, 1. tv.	40.200		134,0		974.448
22	Hvidovrevej 279 B, 1. th.	41.700		139,0		1.010.808
26	Hvidovrevej 279 C, st. tv.	15.900		53,0		385.416
28	Hvidovrevej 279 C, 1. tv.	15.900		53,0		385.416
29	Hvidovrevej 279 C, 1. th.	26.400		88,0		639.936
I alt:		366.000	274.800	1.220,00	616,00	15.532.992

Samlet fordelingstal for andel bolig og erhverv: 640.800

Samlet areal i m² for andel bolig og erhverv: 1.836,00

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Birgit Kornum

administrator

På vegne af: By & Bolig Administration AS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 93.163.37.26

16-03-2016 kl. 09:30:02 UTC

NEM ID 

Gert Westermann

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-534714672694

IP: 212.242.134.9

18-03-2016 kl. 19:34:51 UTC

NEM ID 

Niels Ove Jensen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-079968719913

IP: 62.199.43.189

20-03-2016 kl. 07:35:44 UTC

NEM ID 

Kasper Roland Larsen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-565655998683

IP: 194.239.94.33

09-05-2016 kl. 13:28:24 UTC

NEM ID 

Søren Tholle

statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:16119040-RID:1252050666365

IP: 195.184.122.115

09-05-2016 kl. 14:31:12 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DM3HP-LO3EP-AZ3W7-0QEAM-21VL8-5JCN0

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>