Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Andelsboligforeningen Bangsbo

Årsrapport for 2015

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den 2/3 2016

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2015	7
Balance pr. 31. december 2015	8
Noter	10
Nøgleoplysninger	14
Andelskroneværdi	17

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen
Bangsbo
Bangsbovej 75, kld.
2720 Vanløse

Matr.nr.	2721, Vanløse
CVR nr.	64 05 45 11
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	52 58 07 58
E-mail	ab-bangsbo@youmail.dk
Hjemmeside	www.ab-bangsbo.dk

Administration
Grubbe Advokater
Åbenrå 31
1124 København K
Tlf.: 33 13 11 35

Revision
Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skagensgade 1
Boks 76
2630 Tåstrup
Tlf. / Fax: 43 50 50 50 / 43 50 50 00
E-mail: kbhn@ri.dk

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Bangsbo.

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

Det er vor 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.

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. februar 2016

Administrator

Bestyrelse

Tonny Fischer

Nickels Mandrup Köhling

Sven Soegaard

Jes Torp

Lise Lotte Tang Rasmussen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bangsbo

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bangsbo for regnskabsåret 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 ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar for den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

Andelsboligforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen og tilhørende noter for regnskabsåret 2015 medtaget budgettal for ovennævnte år. Disse sammenligningstal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 9. februar 2016

Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bangsbo er aflagt 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. 2 af 6. januar 2015, 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Boligafgift, leje m.m. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra udlejning af selskabslokale m.m. indtægtsføres i takt med foreningens 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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld 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 ophør af erhvervsudlejningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.
Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelskapital.

Under reserver indregnes akkumuleret resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til pantebrevsrestgælden. Beløbet er opført samlet og er således ikke opdelt i en kort- og langfristet del i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Der er udlejning til 1 erhvervslejemål. 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.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelskroneværdi

Bestyrelsens forslag til andelskroneværdi fremgår af noten. Andelskroneværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2015

Urevideret budget 2015 t.kr.	Note			2014 t.kr.
5.957	1	Boligafgift, leje m.m.	5.967.394	5.683
101	2	Andre indtægter	69.909	141
6.058		**Indtægter**	**6.037.303**	**5.824**
615	3	Administration	564.281	617
1.277	4	Vedligeholdelse	1.221.143	493
1.076	5	Renholdelse	1.045.245	1.018
1.617	6	Skatter, afgifter m.m.	1.575.605	1.518
4.585		**Ejendommens omkostninger**	**4.406.274**	**3.646**
1.473		**Resultat af ordinær drift**	**1.631.029**	**2.178**
0	7	Finansielle indtægter	976	2
1.000	8	Finansielle omkostninger	999.631	1.012
473		**Resultat før skat**	**632.374**	**1.168**
0		Skat	0	0
473		**Årets resultat**	**632.374**	**1.168**

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen

Forslag til resultatdisponering:

Betalte prioritetsafdrag	328.861	321
Restandel af årets resultat	303.513	847
	632.374	**1.168**

Balance pr. 31. december 2015

Note			2014 t.kr.
	Aktiver		
9	Ejendom m.m.	54.050.000	54.000
	Anlægsaktiver i alt	**54.050.000**	**54.000**
	Øvrige tilgodehavender	2.115	0
10	Forudbetalte omkostninger	70.344	68
	Tilgodehavender	**72.459**	**68**
11	**Likvider**	**2.466.923**	**2.851**
	Omsætningsaktiver i alt	**2.539.382**	**2.919**
	Aktiver i alt	**56.589.382**	**56.919**

Balance pr. 31. december 2015

Note			2014 t.kr.
	Passiver		
	Andelskapital	61.700	62
	Reserver	31.117.176	30.485
12	**Egenkapital**	**31.178.876**	**30.547**
13	Prioritetsgæld	24.032.370	24.361
	Deposita	20.338	20
	Langfristede gældsforpligtelser	**24.052.708**	**24.381**
	Mellemregning med beboere, netto	421.537	1.460
	Varmeregnskab, netto	284.695	313
	Fællesantenne	6.235	25
14	Anden gæld	645.331	193
	Kortfristede gældsforpligtelser	**1.357.798**	**1.991**
	Gældsforpligtelser i alt	**25.410.506**	**26.372**
	Passiver i alt	**56.589.382**	**56.919**

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.
16 Andelshavernes hæftelsesforhold
17 Nøgleoplysninger
18 Andelskroneværdi

Noter

Urevideret budget 2015 t.kr.		Antal boliger		2014 t.kr.
	Note 1. Boligafgift, leje m.m.			
4.915	Boligafgift, ordinær	157	4.914.840	4.851
810	Boligafgift, jf. vedtægternes § 32, 4		809.604	560
52	Erhvervsleje	1	52.466	52
7	Udlejning, selskabslokale		6.200	8
173	Antennepositioner		171.310	199
0	Transformator		12.974	13
5.957		**158**	**5.967.394**	**5.683**
	Note 2. Andre indtægter			
40	Handelsgebyr		13.000	58
20	Erklærings- og vurderingsgebyr		44.000	36
41	Øvrige gebyrer m.m.		12.909	47
101			**69.909**	**141**
	Note 3. Administration			
0	Administrationshonorar		98.000	0
218	Bestyrelseshonorar		182.400	218
128	Løn, kasserer		80.500	92
48	Revisorhonorar		42.625	47
0	Konsulenthonorar		0	66
35	Kontorhold		19.828	28
27	Telefon og bredbånd		20.793	23
13	Kontingenter		12.963	11
30	Drift, fælleslokaler m.m.		11.781	26
15	Møder og generalforsamling		16.671	26
0	Aktiviteter		0	2
9	Repræsentation		1.554	2
20	Kursus		2.407	4
24	Gebyrer m.m.		26.421	24
48	Serviceabonnementer		48.338	48
615			**564.281**	**617**

Urevideret budget 2015 t.kr.			2014 t.kr.
	Note 4. Vedligeholdelse		
150	Asfaltering	444.506	0
420	Blikkenslager	338.566	273
200	Container	198.280	0
24	Elektriker	2.850	4
6	Glarmester	0	1
84	Haveanlæg m.m.	50.407	94
2	Nøgler og skilte	673	0
0	Låseservice	5.495	0
6	Maler	0	0
30	Murer	6.381	39
49	Småmaterialer	13.436	7
24	Snedker	49.294	4
2	Selskabslokale	6.552	38
230	Porte	100.250	0
50	Varmeanlæg	1.248	33
0	Diverse	3.205	0
0	Udskiftning af vinduer m.v.	0	0
1.277		**1.221.143**	**493**
	Note 5. Renholdelse		
435	Løn, varmemester	426.707	397
0	Regulering af feriepengeforpligtelse	-6.000	0
37	Pension	36.648	35
1	Sociale bidrag	1.082	1
234	Rengøring	231.551	224
369	Renovation m.m.	355.257	361
1.076		**1.045.245**	**1.018**
	Note 6. Skatter, afgifter m.m.		
1.040	Ejendomsskat	1.040.111	986
140	Forsikringer	101.183	132
393	Vand	393.265	357
44	El m.m.	41.046	43
1.617		**1.575.605**	**1.518**

Urevideret budget 2015 t.kr.			2014 t.kr.
	Note 7. Finansielle indtægter		
0	Ordinære renter, bank	380	1
0	Renter, bank jf. vedtægternes § 32, 4	596	1
0		**976**	**2**
	Note 8. Finansielle omkostninger		
1.000	Prioritetsrenter	999.542	1.012
0	Renter m.m., bank	77	0
0	Diverse	12	0
1.000		**999.631**	**1.012**

Note 9. Ejendom m.m.

	Ejendom	
Saldo, primo	54.000.000	54.000
Igangværende udskiftning af vinduer m.v.	50.000	0
	54.050.000	**54.000**
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2014	**181.000.000**	**181.000**

Note 10. Forudbetalte omkostninger

Forsikringer	27.800	28
Kontingent	9.800	10
Telefon	784	0
Vand	31.960	30
	70.344	**68**

Note 11. Likvider

Likvider, drift	29.424	256
Likvider, vedtægternes § 32, 4	1.803.476	1.292
Likvider, tilgodehavender	634.023	1.303
	2.466.923	**2.851**

		2014 t.kr.
Note 12. Egenkapital		
Andelskapital		
Saldo, primo	61.700	62
	61.700	**62**
Reserver		
Saldo, primo	30.484.802	29.317
Årets resultat	632.374	1.168
	31.117.176	**30.485**
	31.178.876	**30.547**

Note 13. Prioritetsgæld

	Kursværdi	**Nominel værdi**	
Nordea Kredit 4% stående obligationslån, fast rente uden afdrag i løbetiden, restløbetid 4 år	18.172.095	16.046.000	16.046
Nordea Kredit 2,5% kontantlån, hovedstol t.kr. 8.636, rentesats: 3,03% p.a., fast rente med afdrag, restløbetid 18 år	8.349.991	7.986.370	8.315
	26.522.086	**24.032.370**	**24.361**
Samlede afdrag på prioritetsgælden		328.861	321

Note 14. Anden gæld

A-skat og ATP mv.	20.732	26
Feriepenge, inkl. beregnet andel	71.000	77
Revisorhonorar	39.375	49
Gæld i øvrigt (heraf kr. 444.506 Københavns Kommune)	514.224	41
	645.331	**193**

Note 15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 24.032 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 54.050.

Ansvars- og bestyrelsesforsikring
Forsikringssum for bestyrelsesmedlemmerne er begrænset til t.kr. 100 pr. krav.
Forsikringssum for kassereren er på t.kr. 10 som kautionsforsikring.

I henhold til retspraksis vil ophør af erhvervsudlejningen medføre ejendomsavancebeskatning af tidligere udlejede erhvervslejemål samt alle foreningens beboelseslejemål solgt efter den 18. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf.

Note 16. Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 og stk. 2, hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Nordea Bank Danmark A/S har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Note 17. Nøgleoplysninger

		Antal pr. 31. december 2015	**BBR Areal m²**
B1	Andelsboliger	157	12.080
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	91
B5	Øvrige lejemål, (kældre, garager m.v.)	3	234
B6	I alt	**161**	**12.405**

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde-lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	☐	☐	☑	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	☐	☐	☐	☑
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Kan ikke beskrives.				

D1	Foreningens stiftelsesår	1927
D2	Ejendommens opførelsesår	1927

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?	☐	☑
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

		Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til be-regning af andelsværdien	☐	☐	☑

		kr.	**Gns. kr. pr. m²**
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurde-ringsprincip	181.000.000	14.591
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	13.803.476	1.113

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved for-eningens opløsning?	☐	☑
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. okto-ber 2009)?	☐	☑
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☑

		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift	474
H2	Erhvervslejeindtægter	4
H3	Boliglejeindtægter	0

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)	7	97	52

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	11.746
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.893
K3	Teknisk andelsværdi	13.639

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m²)	37	40	63
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m²)	0	0	36
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	37	40	99

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	53
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen)	85

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
R	Årets afdrag pr. andels-m²	19	27	27

Note 18. Andelskroneværdi

Andelskronens værdi kan maksimalt opgøres efter nedenstående metode i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsen har i beregningen efter en vurdering af ejendommens vedligeholdelsesstand m.m. vurderet det hensigtsmæssigt at henlægge et beløb. Beløbet udgør i alt kr. 13.803.476. Beløbet udgjorde sidste år kr. 1.435.000.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		31.178.876
Henlæggelse til byggesag		-12.000.000
Yderligere henlæggelse		-1.803.476
Kontantværdi pr. 1. oktober 2014	181.000.000	
Forbedringer ej indeholdt i vurderingen	50.000	
Ejendommens bogførte værdi	-54.050.000	127.000.000
Kursværdi af prioritetsgæld	-26.522.086	
Nominel værdi af prioritetsgæld	24.032.370	-2.489.716
Reguleret egenkapital		141.885.684
141.885.684 / 61.700 =		**2.299,61**

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 2.299,61. Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. frivillige henlæggelser kr. 2.328,84. Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 2.479,00.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Ligeledes skal værdien reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden eller andre faktorer med indflydelse på værdien ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.