

**Andelsboligforeningen
Bangsbo**

Årsrapport for 2014

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den / 2015

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2014	7
Balance pr. 31. december 2014	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

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

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.

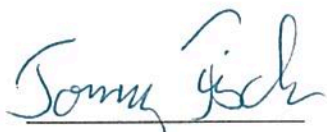
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

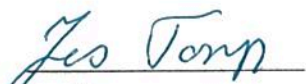
København, den 24. februar 2015

Bestyrelse


Tonny Fischer


Nini B. Jeppesen

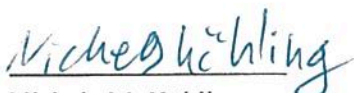

Sven Søgaard


Jes Torp


Mitzie Sørensen

Intern revisor

Kasserer


Nickels M. Köhling


Poul Erik Jeppesen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bangsbo

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bangsbo for regnskabsåret 2014, 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

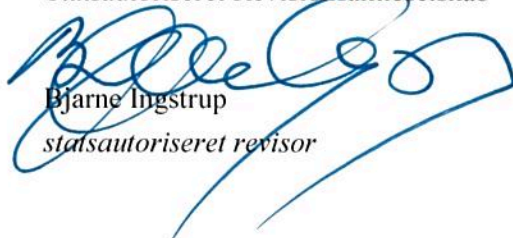
Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

Andelsboligforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2014 medtaget budgettal for ovennævnte år. Disse sammenligningstal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 24. februar 2015

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Bjarne Ingstrup
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. 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra at ejendommen fremover indregnes til kostpris i stedet for den seneste offentlige vurdering, samtidig med at prioritetsgælden fremover indregnes til pantebrevsrestgælden i stedet for kursværdien. Det har medført, at egenkapitalen i alt er nedskrevet med t.kr. 123.616. Sammenligningstallene er tilpasset.

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, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (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 § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 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 2014

Urevideret budget 2014 t.kr.	Note			2013 t.kr.
5.372	1	Boligafgift, leje m.m.	5.683.214	5.020
36	2	Andre indtægter	140.820	70
5.408		Indtægter	5.824.034	5.090
603	3	Administration	616.945	565
710	4	Vedligeholdelse	493.226	462
1.069	5	Renholdelse	1.018.006	1.041
1.508	6	Skatter, afgifter m.m.	1.517.407	1.500
3.890		Ejendommens omkostninger	3.645.584	3.568
1.518		Resultat af ordinær drift	2.178.450	1.522
0	7	Finansielle indtægter	1.877	0
1.012	8	Finansielle omkostninger	1.012.438	1.435
506		Resultat før skat	1.167.889	87
0		Skat	0	0
506		Årets resultat	1.167.889	87

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen

Balance pr. 31. december 2014

Note			2013 t.kr.
	Aktiver		
9	Ejendom m.m.	54.000.000	54.000
	Anlægsaktiver i alt	54.000.000	54.000
	Øvrige tilgodehavender	0	5
10	Forudbetalte omkostninger	68.000	62
	Tilgodehavender	68.000	67
11	Likvider	2.851.311	3.392
	Omsætningsaktiver i alt	2.919.311	3.459
	Aktiver i alt	56.919.311	57.459

Balance pr. 31. december 2014

Note			2013 t.kr.
	Passiver		
	Andelskapital	61.700	62
	Reserver	30.484.803	29.317
12	Egenkapital	30.546.503	29.379
13	Prioritetsgæld	24.361.231	24.682
	Deposita	20.338	20
	Langfristede gældsforpligtelser	24.381.569	24.702
	Mellemregning med beboere, netto	1.459.656	2.899
	Varmeregnskab, netto	313.390	304
	Fællesantenne	25.138	23
14	Anden gæld	193.055	152
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.991.239	3.378
	Gældsforpligtelser i alt	26.372.808	28.080
	Passiver i alt	56.919.311	57.459
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.		
16	Andelshavernes hæftelsesforhold		
17	Nøgleoplysninger		
18	Andelskroneværdi		

Noter

Urevideret budget 2014 t.kr.		2013 t.kr.		
	Note 1. Boligafgift, leje m.m.	Antal Lejemål		
4.788	Boligafgift, ordinær	157	4.851.462	4.438
310	Boligafgift, jf. vedtægternes § 32, 4		559.578	310
52	Erhvervsleje	1	52.464	52
8	Udlejning, selskabslokale		7.600	14
201	Antennepositioner		199.254	193
13	Transformator		12.856	13
5.372		158	5.683.214	5.020
	Note 2. Andre indtægter			
24	Handelsgebyr		57.636	54
12	Erklæringsgebyr		36.000	11
0	Øvrige gebyrer m.m.		47.184	5
36			140.820	70
	Note 3. Administration			
218	Bestyrelseshonorar		218.400	218
92	Løn, kasserer		92.250	92
40	Revisionshonorar		39.750	39
2	Regnskabsmæssig assistance		7.500	1
30	Konsulenthonorar		65.888	27
43	Kontorhold		27.740	41
22	Telefon		22.526	22
15	Kontingenter		10.684	0
30	Drift, fælleslokaler m.m.		25.661	28
24	Møder og generalforsamling		26.477	10
12	Aktiviteter		1.965	10
3	Repræsentation		2.403	3
0	Kursus		4.427	0
24	Gebyrer m.m.		23.779	24
48	Serviceabonnementer		47.495	50
603			616.945	565

Urevideret budget 2014 t.kr.		2013 t.kr.	
Note 4. Vedligeholdelse			
432	Blikkenslager	273.284	294
24	Elektriker	3.908	12
7	Glarmester	710	7
98	Haveanlæg m.m.	94.145	38
2	Nøgler og skilte	-123	1
6	Maler	399	5
30	Murer	38.628	28
12	Småmaterialer	7.127	10
24	Snedker	4.189	12
15	Selskabslokale	37.877	8
60	Varmeanlæg	33.082	47
710		493.226	462
Note 5. Renholdelse			
433	Løn, varmemester	397.070	421
0	Regulering af feriepengeforpligtelse	0	11
35	Pension	35.199	35
1	Sociale bidrag	1.074	1
230	Rengøring	223.930	227
370	Renovation m.m.	360.733	346
1.069		1.018.006	1.041
Note 6. Skatter, afgifter m.m.			
986	Ejendomsskat	985.606	927
131	Forsikringer	132.083	128
358	Vand	357.331	413
33	El m.m.	42.387	32
1.508		1.517.407	1.500

Urevideret budget 2014 t.kr.		2013 t.kr.	
Note 7. Finansielle indtægter			
0	Ordinære renter, bank	1.251	0
0	Renter, bank jf. vedtægternes § 32, 4	626	0
0		1.877	0
Note 8. Finansielle omkostninger			
1.012	Prioritetsrenter	1.012.438	1.123
0	Kurstab m.m., låneomlægning	0	312
1.012		1.012.438	1.435
Note 9. Ejendom m.m.			
		Ejendom	
Saldo, primo		54.000.000	54.000
		54.000.000	54.000
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2014		181.000.000	180.000
Note 10. Forudbetalte omkostninger			
Forsikringer		27.800	27
Kontingent		9.700	0
Vand		30.500	35
		68.000	62
Note 11. Likvider			
Likvider, drift		255.919	9
Likvider, vedtægternes § 32, 4		1.291.807	633
Likvider, tilgodehavender		1.303.585	2.750
		2.851.311	3.392

2013
t.kr.**Note 12. Egenkapital***Andelskapital*

Saldo, primo	61.700	62
	61.700	62

Reserver

Saldo, primo	29.316.914	29.230
Årets resultat	1.167.889	87
	30.484.803	29.317
	30.546.503	29.379

Note 13. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominel værdi	
Nordea Kredit 4%, fast rente uden afdrag i løbetiden, restløbetid 5 år	18.805.110	16.046.000	16.046
Nordea Kredit 2,5%, fast rente med afdrag, restløbetid 19 år	8.713.040	8.315.231	8.636
	27.518.150	24.361.231	24.682
Samlede afdrag på prioritetsgælden		320.769	231

Note 14. Anden gæld

A-skat og ATP mv.	26.188	27
Feriepenge, inkl. beregnet andel	77.023	78
Revisionshonorar m.m.	48.750	43
Gæld i øvrigt	41.094	4
	193.055	152

Note 15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 24.361 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør t.kr. 54.000.

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 2014	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: Den er næsten fordelt efter indskuddet på nær et fåtal af andelene.				
D1	Foreningens stiftelsesår	1927			
D2	Ejendommens opførelsesår	1927			
				Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	☐		☒	
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. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurde- ringsprincip		181.000.000		14.591
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		1.435.000		116
					%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi				1
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☐		☒	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐		☒	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐		☒	

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift			474
H2	Erhvervslejeindtægter			4
H3	Boliglejeindtægter			0
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-4	7	97
		Gns. kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi			12.662
K2	Gæld - omsætningsaktiver			1.942
K3	Teknisk andelsværdi			14.604
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	65	37	40
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	65	37	40
				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			51
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen)			84
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	18	19	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 kr. 1.435.000. Beløbet udgjorde sidste år kr. 0.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		30.546.503
Henlæggelse		-1.435.000
Kontantværdi pr. 1. oktober 2014	181.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	-54.000.000	127.000.000
Kursværdi af prioritetsgæld	-27.518.150	
Nominel værdi af prioritetsgæld	24.361.231	-3.156.919
Reguleret egenkapital		152.954.583
152.954.583 / 61.700 =		2.479,00

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 2.479,00. Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. henlæggelser kr. 2.502,26.

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.