

**ANDELSBOLIGFORENINGEN BAGSVÆRD  
BYMIDTE**

CVR nr. 33 84 07 56

**Årsrapport 2014**

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på foreningens generalforsamling

Bagsværd, den 19/3 2015

  
dirigent

# RSM plus

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.	3
<b>Foreningsoplysninger</b>	4
<b>Årsregnskab 1. januar 2014 - 31. december 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

# RSM plus

## Foreningsoplysninger

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte v/ Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12,4. 1620 København V
<b>CVR-nr.</b>	33 84 07 56 Kommune: Gladsaxe
<b>Bestyrelse</b>	Hanne Dybro Claus Nielsen Aino Löfgren Birte Storm
<b>Administrator</b>	Boligexperten Administration A/S Johnny C. Rieck Vesterbrogade 12,4 1620 København V
<b>Revision</b>	RSM plus P/S statsautoriserede revisorer Ellebjergrvej 52 2. 2450 København SV
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea

## RSM plus

### Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2014 for Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte.

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

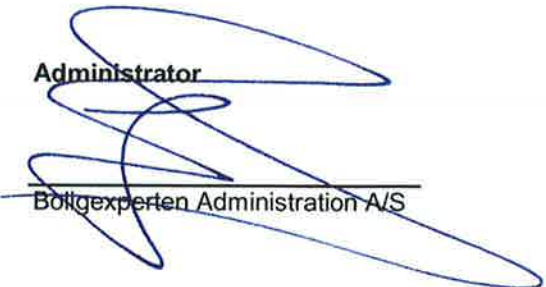
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

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 2. marts 2015

**Administrator**

  
~~Boligexperten Administration A/S~~


Bagsværd, den 2. marts 2015

### Bestyrelse

Hanne Dybro

Claus Nielsen

  
Aino Löfgren

  
Birte Storm

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 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 for 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 vores 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 vurderingen 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 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

København, den 2. marts 2015

**RSM plus P/S**

statsautoriserede revisorer



Lars Østerkryger  
statsautoriseret revisor

## RSM plus

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte for 2014 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i 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.

### Resultatopgørelsen

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

#### Indtægter

Boligafgifter, lejeindtægter og øvrige indtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### 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, og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld. Modtaget ydelsesstøtte vedr. byfornyelselån er modregnet i udgiften.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 m.v." 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, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnet på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Det vurderes, at den seneste kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

Antenneanlæg	20 år
--------------	-------

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, kursregulering af indekslån 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 m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 34, stk. 4 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

**Anvendt regnskabspraksis****Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kontantværdi.

**Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

**Øvrige noter****Nøgleoplysninger**

De i note 19 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

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

**Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 19 A



## Resultatopgørelse 1. januar 2014 - 31. december 2014

	Note	Realiseret 2014 kr.	Realiseret 2013 kr.
Boligafgift		2.929.863	2.892.279
Fællesudgifter		862.904	851.834
Lejeindtægter, erhvervslejemål		12.731	12.360
Andre indtægter vedr. tidligere år		0	14.457
Udlejning	1	66.298	-188.744
Antennebidrag		-4.406	34
<b>Indtægter i alt</b>		<b>3.867.390</b>	<b>3.582.220</b>
Ejendomsskat og forsikring m.v.	2	245.212	231.240
Renholdelse	3	46.452	15.636
Vedligeholdelse løbende	4	66.492	306.139
Fællesudgifter E/F Bagsværd Bymidte	5	373.744	337.633
Administrationsomkostninger	6	208.083	150.130
Afskrivninger	9	3.695	3.695
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>943.678</b>	<b>1.044.473</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.923.712</b>	<b>2.537.747</b>
Renter, bankindestående		2.113	486
Finansielle omkostninger	7	1.308.902	1.741.417
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b>-1.306.789</b>	<b>-1.740.931</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.616.923</b>	<b>796.816</b>
Årets aktuelle skat		0	0
		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1.616.923</b>	<b>796.816</b>
Forslag til resultatdisponering			
<b>Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"</b>		0	0
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>			
Betalte prioritetsafdrag		1.347.582	1.341.115
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-3.695	-3.695
Indeksregulering lån		-250.087	-687.689
Rest af årets resultat		523.123	147.085
		<b>1.616.923</b>	<b>796.816</b>

**Balance pr. 31. december 2014**

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	8	59.000.000	59.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	<u>29.570</u>	<u>33.265</u>
		<b><u>59.029.570</u></b>	<b><u>59.033.265</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>59.029.570</u></b>	<b><u>59.033.265</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender andelshavere, restancer		52.243	33.613
Andre tilgodehavender	10	23.000	29.826
Tilbagekøbte andele		544.011	544.011
Varmeregnskab	13	0	0
Vandregnskab	14	0	40.316
Mellemregning E/F årets drift	15	<u>36.756</u>	<u>0</u>
		<u>656.010</u>	<u>647.766</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>784.065</u>	<u>144.575</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.440.075</u></b>	<b><u>792.341</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>60.469.645</u></b>	<b><u>59.825.606</u></b>

## RSM plus

## Balance pr. 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	11		
Andelsindskud		10.274.512	10.274.512
Reserve for opskrivning af ejendom		8.054.286	8.054.286
Overført resultat		<u>-15.088.680</u>	<u>-15.221.294</u>
		<u>3.240.118</u>	<u>3.107.504</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		<u>245.000</u>	<u>245.000</u>
		<u>245.000</u>	<u>245.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>3.485.118</u></b>	<b><u>3.352.504</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	12	56.464.854	56.078.040
Deposita		153.700	151.300
Varmeregnskab	13	9.203	79.452
Forudbetalt boligafgift og leje		120.000	0
Vandregnskab	14	6.800	0
Mellemregning E/F årets drift	15	0	76.632
Anden gæld	16	<u>229.970</u>	<u>87.678</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	17	<b><u>56.984.527</u></b>	<b><u>56.473.102</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>60.469.645</u></b>	<b><u>59.825.606</u></b>
Eventualforpligtelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Beregning af andelsværdi	20		

## RSM plus

## Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2014 kr.	Realiseret 2013 kr.
<b>Note 1 Udlejning</b>		
Lejeindtægter ved egne andele	599.952	164.986
Omkostning egne lokaler til udlejning	<u>-533.654</u>	<u>-353.730</u>
	<b><u>66.298</u></b>	<b><u>-188.744</u></b>
 <b>Note 2 Ejendomsskat og forsikring m.v.</b>		
Ejendomsskatter	233.153	223.454
Forsikringer	<u>12.059</u>	<u>7.786</u>
	<b><u>245.212</u></b>	<b><u>231.240</u></b>
 <b>Note 3 Renholdelse</b>		
Viceværtsservice	2.650	0
Vinduespolering	<u>43.802</u>	<u>15.636</u>
	<b><u>46.452</u></b>	<b><u>15.636</u></b>
 <b>Note 4 Vedligeholdelse løbende</b>		
Elevatorservice	25.714	34.832
Varmeanlæg	0	17.576
Dørtelefonanlæg	1.341	1.488
Badeværelsesrenovering	0	46.550
VVS	881	61.175
Elektriker	0	2.525
Låsesmed	2.756	9.194
Omkostninger vedrørende udlejede boliger	35.393	132.384
Gård og have	120	0
Diverse materialer	<u>287</u>	<u>415</u>
	<b><u>66.492</u></b>	<b><u>306.139</u></b>

## RSM plus

## Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2014 kr.	Realiseret 2013 kr.
<b>Note 5 Fællesudgifter E/F Bagsværd Bymidte</b>		
Renovation	119.969	146.610
Bygnings/brandforsikring	22.622	32.810
Vedligeholdelse løbende	9.628	19.400
Administrationsomkostninger	133.136	30.462
Tillægsydelse Blok A	13.087	17.352
Tillægsydelse Blok B	71.392	75.475
Vedligeholdelse og renholdelse § 18 stk. 5	3.910	8.074
Renteudgifter	0	7.450
	<u>373.744</u>	<u>337.633</u>
 <b>Note 6 Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar	69.270	68.515
Bestyrelsesudgifter	1.600	1.760
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.125	24.000
Regnskabsmæssig assistance lovpligtige nøgletal	0	2.500
Regulering af revisorhonorar tidl. år	0	3.125
Advokathonorar	500	0
Valuarvurdering	0	17.400
Gebyrer m.v.	4.075	3.759
Digital postkasse	3.125	2.000
Kontorartikler	6.593	8.838
Telefon	1.509	2.513
Kontingenter	0	15.720
Diverse	61	0
Tab på andel	102.225	0
	<u>208.083</u>	<u>150.130</u>

## RSM plus

## Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2014 kr.	Realiseret 2013 kr.
<b>Note 7 Finansielle omkostninger</b>		
RD A/S, , årg 2054 2,5% indeksslån	769.195	784.940
RD A/S årg. 2054 2,5% indeksslån	947.587	966.435
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	-657.967	-697.644
Indeksregulering af indeksslån	110.524	303.905
Indeksregulering af indeksslån	<u>139.563</u>	<u>383.784</u>
	<b><u>1.308.902</u></b>	<b><u>1.741.420</u></b>

## RSM plus

## Noter til balancen

	2014 kr.	2013 kr.
<b>Note 8 Ejendommen, matr. nr. 93 m.fl.</b>		
Kostpris pr. 1. januar	<u>50.945.714</u>	<u>50.945.714</u>
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b><u>50.945.714</u></b>	<b><u>50.945.714</u></b>
Opskrivning pr. 1. januar	8.054.286	0
Årets opskrivninger	0	16.654.286
Årets tilbageførte opskrivninger	<u>0</u>	<u>-8.600.000</u>
<b>Opskrivning pr. 31. december</b>	<b><u>8.054.286</u></b>	<b><u>8.054.286</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>59.000.000</u></b>	<b><u>59.000.000</u></b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2014. Det vurderes, at den seneste kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013 udgør kr. 59.000.000, og der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, så ejendommen er værdiansat til kr. 59.000.000.

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

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2014.

	2014 kr.	2013 kr.
<b>Note 9 Antenne anlæg</b>		
Kostpris pr. 1. januar	<u>73.910</u>	<u>73.910</u>
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b><u>73.910</u></b>	<b><u>73.910</u></b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	40.645	36.950
Årets afskrivninger	<u>3.695</u>	<u>3.695</u>
<b>Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december</b>	<b><u>44.340</u></b>	<b><u>40.645</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>29.570</u></b>	<b><u>33.265</u></b>

**Noter til balancen**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	kr.	kr.
<b>Note 10 Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	1.633	5.951
Mellemregning andelssalg	13.500	14.375
Mellemregning administrator	<u>7.867</u>	<u>9.500</u>
	<u><b>23.000</b></u>	<u><b>29.826</b></u>



## RSM plus

### Noter til balancen

#### Note 11 Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver		Egenkapital ialt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom	
<b>Saldo 1. januar</b>	10.274.512	8.054.286	-15.221.294	3.107.504	245.000	3.352.504
Kursregulering prioritetsgæld			-1.484.308	-1.484.308		-1.484.308
<b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>						
Betalte prioritetsafdrag			1.347.582	1.347.582		1.347.582
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar			-3.695	-3.695		-3.695
Indeksregulering lån			-250.087	-250.087		-250.087
Rest af årets resultat			523.122	523.122		523.122
<b>Saldo pr. 31. december</b>	<b>10.274.512</b>	<b>8.054.286</b>	<b>-15.088.680</b>	<b>3.240.118</b>	<b>245.000</b>	<b>3.485.118</b>

## RSM plus

### Noter til balancen

#### Note 12 Prioritetsgæld

	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Indeksregulering indekslån	Nominal restgæld	Regnskabsmæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
RD opr. kr. 17.919.000 indekslån rentesats 2,5 pct. p.a.	121,5	26,5	769.195	594.681	110.524	20.713.218	15.473.389	599.000	25.166.560
RD opr. kr. 22.805.800 indekslån rentesats 2,5 pct. p.a.	121,5	26,5	947.587	752.901	139.563	25.759.912	19.536.726	757.000	31.298.294
Regulering til kursværdi			1.716.782	1.347.582	250.087	46.473.130	35.010.115	1.356.000	56.464.854
			<u>1.716.782</u>	<u>1.347.582</u>	<u>250.087</u>	<u>46.473.130</u>	<u>56.464.854</u>	<u>1.356.000</u>	<u>56.464.854</u>
Modtaget ydelsesstøtte			<u>-657.967</u>						
			<b>1.058.815</b>						

**Noter til balancen**

	2014 kr.	2013 kr.
<b>Note 13 Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	614.808	171.008
Fjernvarmeomkostning	<u>-605.605</u>	<u>-91.556</u>
	<u><b>9.203</b></u>	<u><b>79.452</b></u>
 <b>Note 14 Vandregnskab</b>		
Indbetalt a conto	219.668	76.368
Vandudgift betalt	<u>-212.868</u>	<u>-116.684</u>
	<u><b>6.800</b></u>	<u><b>-40.316</b></u>
 <b>Note 15 Mellemlregning E/F årets drift</b>		
Andel i årets udgifter	373.744	337.632
Årets medlemsbidrag	<u>-410.500</u>	<u>-261.000</u>
	<u><b>-36.756</b></u>	<u><b>76.632</b></u>
 <b>Note 16 Anden gæld</b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	25.000
Henlæggelse til Imerco sagen	60.246	60.446
Anden gæld	<u>149.724</u>	<u>2.232</u>
	<u><b>229.970</b></u>	<u><b>87.678</b></u>

**Note 17 Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 55.628.527 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til Note 12 Prioritetsgæld.

## Noter til balancen

### Note 18 Eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 50.000. til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen Bagsværd Bymidte.

#### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Jfr. vedtægterne §4, stk 2. kan medlemmer pålægges solidarisk hæftelse såfremt der optages ny gæld sikret med pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev, hvis kreditor udtrykkeligt tager forbehold herom.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, felt E1 og E2.

#### Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

### Note 19 Nøgleoplysninger (lovpligtige)

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

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

## RSM plus

## Øvrige noter

		BBR areal m <sup>2</sup>	Antal	Boliger areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	4.206	33	3.095
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	5	496
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage m.v.	0	0	0
B6	I alt	4.206	38	3.591

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her.</i>				

		ÅR
D1	Foreningens stiftelsesår	1998
D2	Ejendommens opførelsesår	2000

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere end det der er betalt for andelen?		X
E2	<i>Hvis ja, beskrives hvilken hæftelse der er i foreningen</i>		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2014	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6). Kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	50.945.714	14.187

## RSM plus

## Øvrige noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2014	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	245.000	68

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,5%

	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	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	244.155	x 12	/ 3095	947
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 3095	-
H3	Boliglejeindtægter	49.900	x 12	/ 3095	193

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2012	2013	2014
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	306	257	522

## RSM plus

## Øvrige noter

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	5.377	Andelsværdi på balancedagen (note 20) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	17.947	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>23.323</b>	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2012 Kr. pr. m2	2013 Kr. pr. m2	2014 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse	28	85	19
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-	-	-
M3	Vedligeholdelse i alt	28	85	19

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100
		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	4,3%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2012 Kr. pr. m2	2013 Kr. pr. m2	2014 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste 3 år	431	433	435

## RSM plus

## Øvrige noter

**Supplerende nøgletal i øvrigt**

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
Andelsboliger	33	3.095
Boliglejemål	5	496
Erhvervslejemål	0	0
	<b>38</b>	<b>3.591</b>

**Beregnete nøgletal for foreningen:**

	<b>kr./m<sup>2</sup> andel</b>	<b>kr./m<sup>2</sup> total</b>
Offentlig ejendomsvurdering	19.063	16.430
Valuarvurdering		Ej valuarvurderet
Anskaffelsessum (kostpris)	16.461	14.187
Gældsforpligtelser fratrukket omsætnings -	17.947	15.468
Foreslået andelsværdi	5.377	4.634
Reserver uden for andelsværdi	79	68

	<b>kr./m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	947
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	1.210

<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>	<b>i pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger	2%
Øvrige omkostninger	24%
Finansielle poster, netto	36%
Afdrag	37%
	<b>100%</b>

<b>Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter</b>	<b>76%</b>
--	------------



## RSM plus

## Øvrige noter

## Note 20 Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a (kostpris), samt vedtægternes § 19A:

		kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		3.240.118
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-59.000.000	
Ejendom anskaffelsessum	<u>50.945.714</u>	-8.054.286
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	56.464.854	
Prioritetsgæld pantebrevsrestgæld	<u>-35.010.115</u>	<u>21.454.739</u>
		<u><b>16.640.571</b></u>
<b>Ejendom indregnet til kostpris pr. 31. december 2013</b>		
	<u>16.640.571</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	10.274.512	<u><b>1,62</b></u>

## Øvrige noter

Værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (offentlig vurdering), samt vedtægternes § 19A:

		kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		3.240.118
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-59.000.000	
Ejendom, ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012	<u>59.000.000</u>	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	56.464.854	
Prioritetsgæld kursværdi	<u>-56.464.854</u>	0
		<u>3.240.118</u>
 <b>Ejendom indregnet til offentlig vurdering pr. 31. december 2013</b>		
	<u>3.240.118</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	10.274.512	<u>0,32</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 14. marts 2014)		<u>1,46</u>

---

## RSM plus

## Øvrige noter

## Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Bagsværd Hovedgade	Lejligheds- størrelse (kvm)	Indskud pr. andelstype (kr.)	Andelskrone	
			1,62	0,32
			§5, stk. 2a (kostpris)	§5, stk. 2c (ejendoms- vurdering)
132,2 lejl 1	61	174.535	282.676	55.040
132,2 lejl 2	97	277.536	449.497	87.522
132,2 lejl 3	97	277.536	449.497	87.522
132,2 lejl. 4	97	277.536	449.497	87.522
132,2 lejl 5	82	234.616	379.983	73.987
132,2 lejl 6	97	277.536	449.497	87.522
132,2 lejl 7	61	174.535	282.676	55.040
144,1 lejl 1	87	248.924	403.157	78.499
144,1 lejl 2	102	291.842	472.666	92.034
144,1 dør 3	102	291.842	472.666	92.034
144,1 dør 4	91	260.370	421.695	82.109
144,2 lejl 1	87	248.924	403.157	78.499
144,2 lejl 2	102	291.841	472.665	92.033
144,2 dør 3	102	291.842	472.666	92.034
144,2 lejl 4	91	260.370	421.695	82.109
144,3 dør 1	75	214.560	347.501	67.663
144,3 lejl 2	91	260.370	421.695	82.109
144,3 lejl 3	91	260.370	421.695	82.109
144,3 dør 4	87	248.924	403.157	78.499
146,1 dør 1	110	314.732	509.739	99.252
146,1 dør 2	102	291.842	472.666	92.034
146,1 lejl 3	102	291.842	472.666	92.034
146,1 lejl 4	110	314.732	509.739	99.252
146,2 dør 1	110	314.732	509.739	99.252
146,2 lejl 2	102	291.842	472.666	92.034
146,2 lejl 3	102	291.842	472.666	92.034
146,2 dør 4	110	314.732	509.739	99.252
146,3 lejl 1	108	309.010	500.472	97.448
146,3 lejl 2	91	260.370	421.695	82.109
146,3 dør 3	91	260.370	421.695	82.109
146,3 lejl 4	97	277.536	449.497	87.522
148, 1.	110	314.732	509.739	99.252
148, 2. tv	100	286.120	463.399	90.229
148, 2. mf	102	291.842	472.666	92.034
148, 2. th	87	248.923	403.155	78.499
148, 3. tv	91	260.370	421.695	82.109
148, 3. mf	91	260.370	421.695	82.109
148, 3. th	75	214.560	347.501	67.663
	<b>3.591</b>	<b>10.274.512</b>	<b>16.640.571</b>	<b>3.240.118</b>