

## **Stamarkiv**

### **ANDELSBOLIGFORENINGEN BAGSVÆRD BYMIDTE**

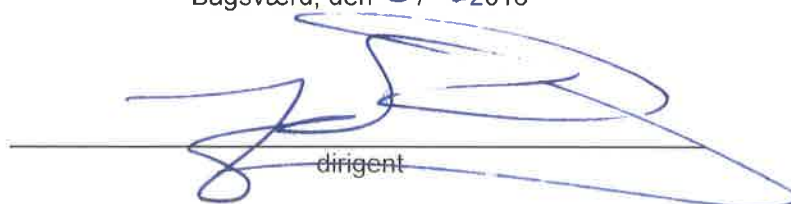
CVR nr. 33 84 07 56

### **Årsrapport 2015**

(17. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på foreningens generalforsamling

Bagsværd, den 8 / 3 2016



dirigent

# RSM

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.	3
<b>Foreningsoplysninger</b>	4
<b>Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

**RSM****Foreningsoplysninger**

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

## RSM

### Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015 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.

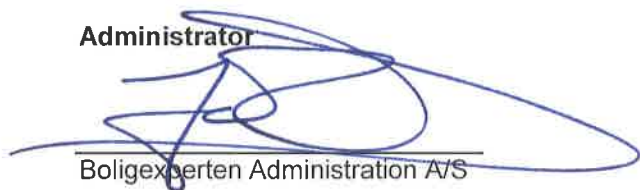
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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 15. marts 2016

**Administrator**



Boligexpert Administration A/S

Bagsværd, den 15. marts 2016

**Bestyrelse**



Hanne Dybro



Claus Nielsen



Jannie Daae



Birte Storm

## RSM

### Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

#### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte 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 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 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.

København, den 15. marts 2016

### RSM plus P/S

statsautoriserede revisorer

CVR-nr. 34713022



Lars Østerkryger

statsautoriseret revisor

## RSM

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte for 2015 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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 indeksslån 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.

## RSM

### 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 nominel 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.

## RSM

### 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 nominel 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. 2 af 6. februar 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 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 19 A



## Resultatopgørelse 1. januar 2015 - 31. december 2015

	Note	Realiseret 2015 kr.	Realiseret 2014 kr.
Boligafgift		2.988.394	2.929.863
Fællesudgifter		880.143	862.904
Lejeindtægter, erhvervslejemål		13.113	12.731
Indtægt ved salg af andele		683.972	0
Udlejning	1	-61.976	66.298
Antennebidrag		-4.390	-4.406
<b>Indtægter i alt</b>		<b>4.499.256</b>	<b>3.867.390</b>
Ejendomsskat og forsikring m.v.	2	235.503	245.212
Renholdelse	3	29.615	46.452
Vedligeholdelse løbende	4	82.315	66.492
Fællesudgifter E/F Bagsværd Bymidte	5	378.323	373.744
Administrationsomkostninger	6	88.056	208.083
Afskrivninger	9	3.695	3.695
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>817.507</b>	<b>943.678</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.681.749</b>	<b>2.923.712</b>
Renter, bankindestående		549	2.113
Finansielle omkostninger	7	1.304.752	1.308.902
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b>-1.304.203</b>	<b>-1.306.789</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.377.546</b>	<b>1.616.923</b>
Årets aktuelle skat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>2.377.546</b>	<b>1.616.923</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		1.354.045	1.347.582
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-3.695	-3.695
Indeksregulering lån		-240.860	-250.087
Rest af årets resultat		1.268.056	523.123
		<b>2.377.546</b>	<b>1.616.923</b>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 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	25.875	29.570
		<u>59.025.875</u>	<u>59.029.570</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>59.025.875</u>	<u>59.029.570</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender andelshavere, restancer		10.362	52.243
Andre tilgodehavender	10	22.465	23.000
Tilbagekøbte andele		341.310	544.011
Varmeregnskab	13	14.890	0
Vandregnskab	14	2.700	0
Mellemregning E/F årets drift	15	81.677	36.756
		<u>473.404</u>	<u>656.010</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.177.402</u>	<u>784.065</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>2.650.806</u>	<u>1.440.075</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>61.676.681</u>	<u>60.469.645</u>

**RSM****Balance pr. 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 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>-12.703.914</u>	<u>-15.088.680</u>
		<u>5.624.884</u>	<u>3.240.118</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>5.869.884</u></b>	<b><u>3.485.118</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	12	55.344.447	56.464.854
Deposita		36.100	153.700
Varmeregnskab	13	0	9.203
Forudbetalt boligafgift og leje		0	120.000
Vandregnskab	14	0	6.800
Mellemregning andelshandel		401.250	0
Anden gæld	16	<u>25.000</u>	<u>229.970</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	17	<b><u>55.806.797</u></b>	<b><u>56.984.527</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>61.676.681</u></b>	<b><u>60.469.645</u></b>
Eventualforpligtelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Beregning af andelsværdi	20		

**RSM****Noter til resultatopgørelsen**

	Realiseret 2015 kr.	Realiseret 2014 kr.
<b>Note 1 Udlejning</b>		
Lejeindtægter ved egne andele	401.600	599.952
Omkostning egne lokaler til udlejning	-463.576	-533.654
	<u>-61.976</u>	<u>66.298</u>
 <b>Note 2 Ejendomsskat og forsikring m.v.</b>		
Ejendomsskatter	223.454	233.153
Forsikringer	12.049	12.059
	<u>235.503</u>	<u>245.212</u>
 <b>Note 3 Renholdelse</b>		
Viceværtsservice	0	2.650
Vinduespolering	29.615	43.802
	<u>29.615</u>	<u>46.452</u>
 <b>Note 4 Vedligeholdelse løbende</b>		
Elevatorservice	26.013	25.714
Varmeanlæg	1.605	0
Dørtelefonanlæg	1.138	1.341
VVS	6.594	881
Kloak	31.588	0
Snedker	535	0
Maler	3.934	0
Glarmester	8.123	0
Låsesmed	2.596	2.756
Omkostninger vedrørende udlejede boliger	0	35.393
Gård og have	0	120
Diverse materialer	189	287
	<u>82.315</u>	<u>66.492</u>

## Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2015 kr.	Realiseret 2014 kr.
<b>Note 5 Fællesudgifter E/F Bagsværd Bymidte</b>		
Renovation	122.053	119.969
Bygnings/brandforsikring	23.195	22.622
Vedligeholdelse løbende	13.352	9.628
Administrationsomkostninger	119.991	133.137
Tillægsydelse Blok A	15.733	13.087
Tillægsydelse Blok B	81.135	71.392
Bidrag E/F Bagsværd Bymidte 2013	0	0
	<b>378.323</b>	<b>373.744</b>
<b>Note 6 Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar	71.145	69.270
Bestyrelsesudgifter	977	1.600
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.000	19.125
Regulering af revisorhonorar tidl. år	4.000	0
Advokathonorar	250	500
Valuarvurdering	0	0
Gebyrer m.v.	4.194	4.075
Digital postkasse	625	3.125
Kontorartikler	10.538	6.593
Telefon	495	1.509
Kontingenter	16.771	0
Diverse	0	61
Tab på debitorer	14.307	102.225
Tilbageført hensat til tab	-60.246	0
	<b>88.056</b>	<b>208.083</b>

## Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2015 kr.	Realiseret 2014 kr.
<b>Note 7 Finansielle omkostninger</b>		
RD A/S, , årg 2054 2,5% indeksslån	753.098	769.195
RD A/S årg. 2054 2,5% indeksslån	926.544	947.587
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	-615.750	-657.967
Indeksregulering af indeksslån	106.452	110.524
Indeksregulering af indeksslån	134.408	139.563
	<u>1.304.752</u>	<u>1.308.902</u>

**RSM****Noter til balancen**

	2015 kr.	2014 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>	<u><b>50.945.714</b></u>	<u><b>50.945.714</b></u>
Opskrivning pr. 1. januar	8.054.286	8.054.286
Årets opskrivninger	0	0
Årets tilbageførte opskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivning pr. 31. december</b>	<u><b>8.054.286</b></u>	<u><b>8.054.286</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<u><b>59.000.000</b></u>	<u><b>59.000.000</b></u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2015. 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 2014 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 2015.

	2015 kr.	2014 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>	<u><b>73.910</b></u>	<u><b>73.910</b></u>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	44.340	40.645
Årets afskrivninger	<u>3.695</u>	<u>3.695</u>
<b>Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december</b>	<u><b>48.035</b></u>	<u><b>44.340</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<u><b>25.875</b></u>	<u><b>29.570</b></u>

**RSM****Noter til balancen**

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>Note 10 Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	1.340	1.633
Mellemregning andelssalg	11.625	13.500
Mellemregning administrator	<u>9.500</u>	<u>7.867</u>
	<u><b>22.465</b></u>	<u><b>23.000</b></u>



## RSM

### 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.	Reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom	I alt
			I alt		
<b>Saldo 1. januar</b>	10.274.512	8.054.286	3.240.118	245.000	3.485.118
Kursregulering prioritetsgæld			7.222		7.222
<b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>					
Betalte prioritetsafdrag			1.354.045		1.354.045
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar			-3.695		-3.695
Indeksregulering lån			-240.860		-240.860
Rest af årets resultat			1.268.054		1.268.054
<b>Saldo pr. 31. december</b>	<b>10.274.512</b>	<b>8.054.286</b>	<b>5.624.884</b>	<b>245.000</b>	<b>5.869.884</b>

# RSM

## Noter til balancen

### Note 12 Prioritetsgæld

	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Indeksregulering indeksslån	Nominal restgæld	Regnskabsmæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
RD opr. kr. 17.919.000 indeksslån rentesats 2,5 pct. p.a.	123	25,5	753.098	597.533	106.452	20.055.840	14.982.308	605.000	24.668.684
RD opr. kr. 22.805.800 indeksslån rentesats 2,5 pct. p.a.	123	25,5	926.544	756.512	134.408	24.939.645	18.914.622	765.000	30.675.764
Regulering til kursværdi									
			1.679.642	1.354.045	240.860	44.995.485	33.896.930	1.370.000	55.344.448
							21.447.517		
			<b>1.679.642</b>	<b>1.354.045</b>	<b>240.860</b>	<b>44.995.485</b>	<b>55.344.447</b>	<b>1.370.000</b>	<b>55.344.448</b>
Modtaget ydelsesstøtte			-615.750						
			<b>1.063.892</b>						

**RSM****Noter til balancen**

	2015 kr.	2014 kr.
<b>Note 13 Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	429.350	614.808
Fjernvarmeomkostning	-444.240	-605.605
	<u>-14.890</u>	<u>9.203</u>
 <b>Note 14 Vandregnskab</b>		
Indbetalt a conto	133.800	219.668
Vandudgift betalt	-136.500	-212.868
	<u>-2.700</u>	<u>6.800</u>
 <b>Note 15 Mellemregning E/F årets drift</b>		
Andel i årets udgifter	378.323	373.744
Årets medlemsbidrag	-460.000	-410.500
	<u>-81.677</u>	<u>-36.756</u>
 <b>Note 16 Anden gæld</b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.000	20.000
Henlæggelse til Imerco sagen	0	60.246
Anden gæld	0	149.724
	<u>25.000</u>	<u>229.970</u>

**Note 17 Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 54.436.797 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. 2 af 6. februar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

## RSM

## Øvrige noter

		BBR areal m <sup>2</sup>	Antal	Boliger areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	4.206	36	3.392
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	2	199
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>				

		AR
D1	Foreningens stiftelsesår	1998
D2	Ejendommens opførelsesår	2000

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		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 2015	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****Øvrige noter**

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Anvendt værdi pr. 31/12 2015</b>	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	245.000	68

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

	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
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

	<b>Forklaring på udregning</b>	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	249.038	x 12	/ 3392	881
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 3392	-
H3	Boliglejeindtægter	20.600	x 12	/ 3392	73

	<b>Forklaring på udregning</b>	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2013	2014	2015
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	235	477	701

## RSM

## Øvrige noter

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	5.607	Andelsværdi på balancedagen (note 20) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	15.671	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>21.278</b>	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2013 Kr. pr. m2	2014 Kr. pr. m2	2015 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse	85	19	23
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-	-	-
M3	Vedligeholdelse i alt	85	19	23

	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)	6,2%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2013 Kr. pr. m2	2014 Kr. pr. m2	2015 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste 3 år	395	397	399

## 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:

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

## Beregnete nøgletal for foreningen:

	kr./m <sup>2</sup> andel	kr./m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	17.394	16.430
Valuarvurdering		Ej valuarvurderet
Anskaffelsessum (kostpris)	15.019	14.187
Gældsforpligtelser fratrukket omsætnings -	15.671	14.803
Foreslået andelsværdi	5.607	5.296
Reserver uden for andelsværdi	72	68

	kr./m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	881
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	810

## Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	i pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	2%
Øvrige omkostninger	21%
Finansielle poster, netto	38%
Afdrag	39%
	<b>100%</b>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter

**66%**



## 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		5.624.884
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-59.000.000	
Ejendom anskaffelsessum	<u>50.945.714</u>	-8.054.286
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	55.344.447	
Prioritetsgæld pantebrevsrestgæld	<u>-33.896.930</u>	<u>21.447.517</u>
		<u><b>19.018.115</b></u>
 <b>Ejendom indregnet til kostpris pr. 31. december 2015</b>		
	<u>19.018.115</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	10.274.512	<u><b>1,85</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		5.624.884
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-59.000.000	
Ejendom, ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015	<u>59.000.000</u>	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	55.344.447	
Prioritetsgæld kursværdi	<u>-55.344.448</u>	-1
		<u>5.624.883</u>
<b>Ejendom indregnet til offentlig vurdering pr. 31. december 2015</b>		
	<u>5.624.883</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	10.274.512	<u>0,55</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 17. marts 2015)		<u>1,62</u>

---

**RSM****Øvrige noter****Fordeling af andelsværdien på typer af andele:**

Bagsværd Hovedgade	Lejligheds- størrelse (kvm)	Indskud pr. andelstype (kr.)	Andelskrone	
			1,85	0,55
			§5, stk. 2a (kostpris)	§5, stk. 2c (ejendoms- vurdering)
132,2 lejl 1	61	174.535	323.064	95.551
132,2 lejl 2	97	277.536	513.719	151.940
132,2 lejl 3	97	277.536	513.719	151.940
132,2 lejl. 4	97	277.536	513.719	151.940
132,2 lejl 5	82	234.616	434.274	128.443
132,2 lejl 6	97	277.536	513.719	151.940
132,2 lejl 7	61	174.535	323.064	95.551
144,1 lejl 1	87	248.924	460.758	136.276
144,1 lejl 2	102	291.842	540.199	159.772
144,1 dør 3	102	291.842	540.199	159.772
144,1 dør 4	91	260.370	481.945	142.542
144,2 lejl 1	87	248.924	460.758	136.276
144,2 lejl 2	102	291.841	540.198	159.771
144,2 dør 3	102	291.842	540.199	159.772
144,2 lejl 4	91	260.370	481.945	142.542
144,3 dør 1	75	214.560	397.150	117.463
144,3 lejl 2	91	260.370	481.945	142.542
144,3 lejl 3	91	260.370	481.945	142.542
144,3 dør 4	87	248.924	460.758	136.276
146,1 dør 1	110	314.732	582.569	172.303
146,1 dør 2	102	291.842	540.199	159.772
146,1 lejl 3	102	291.842	540.199	159.772
146,1 lejl 4	110	314.732	582.569	172.303
146,2 dør 1	110	314.732	582.569	172.303
146,2 lejl 2	102	291.842	540.199	159.772
146,2 lejl 3	102	291.842	540.199	159.772
146,2 dør 4	110	314.732	582.569	172.303
146,3 lejl 1	108	309.010	571.977	169.171
146,3 lejl 2	91	260.370	481.945	142.542
146,3 dør 3	91	260.370	481.945	142.542
146,3 lejl 4	97	277.536	513.719	151.940
148, 1.	110	314.732	582.569	172.303
148, 2. tv	100	286.120	529.608	156.639
148, 2. mf	102	291.842	540.199	159.772
148, 2. th	87	248.923	460.756	136.275
148, 3. tv	91	260.370	481.945	142.542
148, 3. mf	91	260.370	481.945	142.542
148, 3. th	75	214.560	397.150	117.463
	<b>3.591</b>	<b>10.274.512</b>	<b>19.018.115</b>	<b>5.624.883</b>