

**ANDELSBOLIGFORENINGEN BAGSVÆRD
BYMIDTE**

CVR nr. 33 84 07 56

Årsrapport 2017

(19. regnskabsår)


Årsrapporten er godkendt på foreningens generalforsamling

Bagsværd, den 20/3 2018



dirigent

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

 BEIERHOLM - medlem af RSM International
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

København
Knud Højgårds Vej 9
2860 Søborg

Tel.: 39 16 76 00
www.beierholm.dk
CVR-nr 32 89 54 68

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Foreningsoplysninger	5
Arsregnskab 1. januar 2017 - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2017 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.

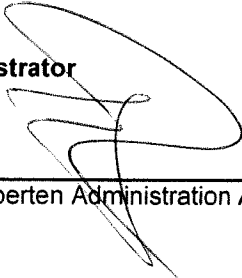
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 22. februar 2018

Administrator



Boligexperten Administration A/S

Bagsværd, den 22. februar 2018

Bestyrelse



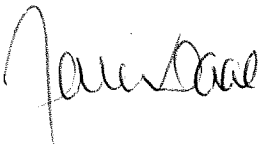
Gert Hvolby

Claus Nielsen

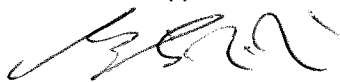


Birte Storm

Jannie Daae



Martin Lippert



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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. 31.12.17 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Søborg, den 22. februar 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68



Lisé Foss Nielsen
Statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte v/ Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V
CVR-nr.	33 84 07 56 Kommune: Gladsaxe
Bestyrelse	Gert Hvolby Jannie Daae Claus Nielsen Martin Lippert Birte Storm
Administrator	Boligexperten Administration A/S Johnny C. Rieck Vesterbrogade 12 1620 København V
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg
Pengeinstitut	Nordea

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte for 2017 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 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 indeksslån 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 indeksslån 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 nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 20 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 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 19 A.

Resultatopgørelse 1. januar 2017 - 31. december 2017

	Note	Realiseret 2017 kr.	Realiseret 2016 kr.
Boligafgift		3.048.229	3.048.229
Fællesudgifter		897.765	897.765
Lejeindtægter, erhvervslejemål		13.911	13.506
Indtægt ved salg af andele		0	420.940
Udlejning	1	<u>0</u>	<u>11.179</u>
Indtægter i alt		<u>3.959.905</u>	<u>4.391.619</u>
Ejendomsskat og forsikring m.v.	2	236.794	235.717
Renholdelse	3	45.000	14.615
Vedligeholdelse løbende	4	252.303	186.258
Fællesudgifter E/F Bagsværd Bymidte	5	490.396	312.561
Administrationsomkostninger	6	116.182	134.939
Afskrivninger	9	<u>0</u>	<u>25.875</u>
Omkostninger i alt		<u>1.140.675</u>	<u>909.965</u>
Resultat før finansielle poster		2.819.230	3.481.654
Finansielle omkostninger	7	<u>1.273.890</u>	<u>1.251.907</u>
Finansielle poster, netto		-1.273.890	-1.251.907
Resultat før skat		<u>1.545.340</u>	<u>2.229.747</u>
Årets aktuelle skat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>1.545.340</u>	<u>2.229.747</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		<u>245.000</u>	<u>245.000</u>
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Betalte prioritetsafdrag		1.369.421	1.361.249
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		0	-25.875
Indeksregulering lån		-197.914	-182.355
Rest af årets resultat		<u>128.833</u>	<u>831.728</u>
		<u>1.545.340</u>	<u>2.229.747</u>

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	8	59.000.000	59.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>59.000.000</u>	<u>59.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>59.000.000</u>	<u>59.000.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	10	6.005	126.910
Varmeregnskab	13	0	6.190
Vandregnskab	14	0	7.600
Mellemregning E/F årets drift	15	<u>0</u>	<u>62.439</u>
		<u>103.713</u>	<u>203.139</u>
Likvide beholdninger		<u>4.303.887</u>	<u>3.283.149</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.407.600</u>	<u>3.486.288</u>
AKTIVER I ALT		<u>63.407.600</u>	<u>62.486.288</u>

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	11		
Andelsindskud		10.274.512	10.274.512
Reserve for opskrivning af ejendom		8.054.286	8.054.286
Overført resultat		<u>-10.025.489</u>	<u>-11.971.080</u>
		<u>8.303.309</u>	<u>6.357.718</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		<u>590.875</u>	<u>490.000</u>
		<u>590.875</u>	<u>490.000</u>
Egenkapital i alt		<u>8.894.184</u>	<u>6.847.718</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Gæld til realkreditinstitutter	12	53.600.708	55.417.467
Danske Bank		17	0
Deposita		4.000	4.000
Forudbetalt boligafgift og leje		540.102	21.101
Varmeregnskab	13	12.110	0
Vandregnskab	14	6.100	0
Mellemregning andelshandel		8.625	0
Mellemregning E/F årets drift	15	110.396	0
Anden gæld	16	<u>231.358</u>	<u>196.002</u>
Gældsforpligtelser i alt	17	<u>54.513.416</u>	<u>55.638.570</u>
PASSIVER I ALT		<u>63.407.600</u>	<u>62.486.288</u>
Eventualforpligtelser	18		
Nøgleoplysninger	20		
Beregning af andelsværdi	21		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2017 kr.	Realiseret 2016 kr.
Note 1 Udlejning		
Lejeindtægter ved egne andele	0	85.600
Omkostning egne lokaler til udlejning	0	-74.421
	<u>0</u>	<u>11.179</u>
Note 2 Ejendomsskat og forsikring m.v.		
Ejendomsskatter	224.280	223.454
Forsikringer	12.514	12.263
	<u>236.794</u>	<u>235.717</u>
Note 3 Renholdelse		
Vinduespolering	45.000	14.615
	<u>45.000</u>	<u>14.615</u>
Note 4 Vedligeholdelse løbende		
Elevatorservice	6.887	79.731
Badeværelsesrenovering	231.250	70.875
VVS	2.573	5.416
Kloak	1.163	0
Elektriker	3.517	15.112
Snedker	0	3.447
Maler	3.688	4.318
Låsesmed	1.664	623
Selvrisiko	0	5.933
Gård og have	1.561	803
	<u>252.303</u>	<u>186.258</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2017 kr.	Realiseret 2016 kr.
Note 5 Fællesudgifter E/F Bagsværd Bymidte		
Renovation	100.019	117.950
Bygnings/brandforsikring	22.983	22.908
Vedligeholdelse løbende	69.322	28.975
Administrationsomkostninger	88.189	46.956
Tillægsydelse Blok A	28.691	13.002
Tillægsydelse Blok B	180.917	78.913
Vedligeholdelse og renholdelse § 18 stk. 5	275	3.857
	<u>490.396</u>	<u>312.561</u>

Note 6 Administrationsomkostninger

Administrationshonorar	73.880	72.570
Bestyrelsesgodtgørelse	2.500	0
Bestyrelsesudgifter	4.961	2.400
Revision og regnskabsmæssig assistance	27.000	25.700
Regnskabsmæssig assistance lovpligtige nøgletal	1.175	0
Advokathonorar	0	5.250
Gebyrer m.v.	3.901	4.112
Digital postkasse	625	625
Kontorartikler	3.038	9.490
Telefon	59	708
Kontingenter	1.054	10.198
Diverse	-11	0
Tab på debitorer	-2.000	3.886
	<u>116.182</u>	<u>134.939</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2017 kr.	Realiseret 2016 kr.
Note 7 Finansielle omkostninger		
Øvrige renter	2	0
RD A/S årg. 2054 2,5% indekslån	718.687	736.485
RD A/S årg. 2054 2,5% indekslån	883.439	905.734
Modtaget ydelsesstøtte	-526.152	-572.667
Indeksregulering af indekslån	87.482	80.598
Indeksregulering af indekslån	110.432	101.757
	<u>1.273.890</u>	<u>1.251.907</u>

Noter til balancen

	2017 kr.	2016 kr.
Note 8 Ejendommen, matr. nr. 93 m.fl.		
Kostpris pr. 1. januar	<u>50.945.714</u>	<u>50.945.714</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>50.945.714</u>	<u>50.945.714</u>
Opskrivning pr. 1. januar	8.054.286	8.054.286
Årets opskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivning pr. 31. december	<u>8.054.286</u>	<u>8.054.286</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>59.000.000</u>	<u>59.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2017. 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 2016 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 2017

	2017 kr.	2016 kr.
Note 9 Antenne anlæg		
Kostpris pr. 1. januar	<u>73.910</u>	<u>73.910</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>73.910</u>	<u>73.910</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	73.910	48.035
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>25.875</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>73.910</u>	<u>73.910</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til balancen

	2017	2016
	kr.	kr.
Note 10 Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	0	92.930
Mellemregning andelssalg	0	15.746
Mellemregning administrator	<u>6.005</u>	<u>18.234</u>
	<u>6.005</u>	<u>126.910</u>

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	
Saldo 1. januar	10.274.512	8.054.286	-11.971.080	6.357.718	490.000	6.847.718
Kursregulering						
prioritetsgæld			645.251	645.251		645.251
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom				0	245.000	245.000
Nye målere					-144.125	-144.125
Overført af årets resultat i øvrigt:						
Betalte prioritetsafdrag			1.369.421	1.369.421		1.369.421
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar			0	0		0
Indeksregulering lån			-197.914	-197.914		-197.914
Rest af årets resultat			128.833	128.833		128.833
Saldo pr. 31. december	10.274.512	8.054.286	-10.025.489	8.303.309	590.875	9.038.309

Noter til balancen

Note 12 Prioritetsgæld

	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Indeksregulering indekslån	Nominal restgæld (obl.restgæld)	Regnskabsmæssig værdi (pantebrevsgæld kursreguleret)	Heraf første års afdrag	Kursværdi
RD opr. kr.									
17.919.000	128	23,5	718.687	604.318	87.482	18.667.742	13.945.358	609.000	23.894.710
indekslån rentesats 2,5 pct. p.a.									
RD opr. kr.									
22.805.800	128	23,5	883.439	765.103	110.432	23.207.811	17.601.171	770.000	29.705.998
indekslån rentesats 2,5 pct. p.a.									
Regulering til kursværdi									
			1.602.126	1.369.421	197.914	41.875.553	31.546.529	1.379.000	53.600.708
							22.054.179		
			1.602.126	1.369.421	197.914	41.875.553	53.600.708	1.379.000	53.600.708
Modtaget ydelsesstøtte			-526.152						
			1.075.974						

Noter til balancen

	2017 kr.	2016 kr.
Note 13 Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	415.500	417.650
Fjernvarmeomkostning	<u>-403.390</u>	<u>-423.840</u>
	<u>12.110</u>	<u>-6.190</u>
 Note 14 Vandregnskab		
Indbetalt a conto	126.850	128.900
Vandudgift betalt	<u>-120.750</u>	<u>-136.500</u>
	<u>6.100</u>	<u>-7.600</u>
 Note 15 Mellemregning E/F årets drift		
Andel i årets udgifter	-269.604	312.561
Årets medlemsbidrag	<u>380.000</u>	<u>-375.000</u>
	<u>110.396</u>	<u>-62.439</u>
 Note 16 Anden gæld		
Antenne	0	70.557
Mellemværende antenne	60.233	0
Nye målere, skyldig til ejerforeningen	144.125	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	27.000	25.700
Toroco ApS	0	6.258
Murermester Mikkelsen ApS	0	70.873
P. Strøm ApS	0	14.489
Mellemregning med BXP	<u>0</u>	<u>8.125</u>
	<u>231.358</u>	<u>196.002</u>

Note 17 Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 52.221.708 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 20 om nøgleoplysninger, felt E1 og E2.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Note 19 Tilbagebetalingsforpligtelse ved opløsning

I henhold til § 160 K i "Lov om almennyttige boliger m.v." kan der i tilfælde af foreningens opløsning kræves tilbagebetalt 13.695.013.

Note 20 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:

Øvrige noter

		BBR areal m ²	Antal	Boliger areal m ²
B1	Andelsboliger	4.206	38	3.591
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
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 2017	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6). Kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	50.945.714	14.187

Øvrige noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2017	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	590.875	165

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,2%

	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 ²
H1	Boligafgift	249.038	x 12	/ 3591	832
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 3591	-
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 3591	-

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2015	2016	2017
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	662	621	430

Øvrige noter

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	6.211	Andelsværdi på balancedagen (note 21) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	13.953	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	20.164	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse	23	52	70
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-	-	-
M3	Vedligeholdelse i alt	23	52	70

	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)	9,2%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste 3 år	377	379	381

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 ²)
Andelsboliger	38	3.591
Boliglejemål	0	0
Erhvervslejemål	0	0
	38	3.591

Beregnete nøgletal for foreningen:

	kr./m ² andel	kr./m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	16.430	16.430
Valuarvurdering		Ej valuarvurderet
Anskaffelsessum (kostpris)	14.187	14.187
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	13.953	13.953
Foreslået andelsværdi	6.211	6.211
Reserver uden for andelsværdi	165	165

Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	kr./m ²	849
--	--------------------	-----

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

Vedligeholdelsesomkostninger	7%
Øvrige omkostninger	23%
Finansielle poster, netto	34%
Afdrag	36%
	100%

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	77%
---	------------

Øvrige noter

Note 21 Beregning af andelsværdi

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

		kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		8.303.309
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-59.000.000	
Ejendom anskaffelsessum	<u>50.945.714</u>	-8.054.286
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	53.600.708	
Prioritetsgæld pantebrevsrestgæld	<u>-31.546.529</u>	<u>22.054.179</u>
		<u>22.303.202</u>
Ejendom indregnet til kostpris pr. 31. december 2016		
	<u>22.303.202</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	10.274.512	<u>2,17</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 21. marts 2017)		<u>2,04</u>

Øvrige noter

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

		kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		8.303.309
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	53.600.708	
Prioritetsgæld kursværdi	<u>-53.600.708</u>	0
		<u>8.303.309</u>
 Ejendom indregnet til offentlig vurdering pr. 31. december 2016		
	<u>8.303.309</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	10.274.512	<u>0,81</u>

Øvrige noter

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Bagsværd Hovedgade	Lejligheds- størrelse (kvm)	Indskud pr. andelstype (kr.)	Andelskrone	
			2,17	0,81
			§5, stk. 2a (kostpris)	§5, stk. 2c (ejendoms- vurdering)
132,2 lejl 1	61	174.535	378.869	141.050
132,2 lejl 2	97	277.536	602.456	224.290
132,2 lejl 3	97	277.536	602.456	224.290
132,2 lejl. 4	97	277.536	602.456	224.290
132,2 lejl 5	82	234.616	509.288	189.604
132,2 lejl 6	97	277.536	602.456	224.290
132,2 lejl 7	61	174.535	378.869	141.050
144,1 lejl 1	87	248.924	540.347	201.167
144,1 lejl 2	102	291.842	633.510	235.851
144,1 dør 3	102	291.842	633.510	235.851
144,1 dør 4	91	260.370	565.193	210.417
144,2 lejl 1	87	248.924	540.347	201.167
144,2 lejl 2	102	291.841	633.508	235.850
144,2 dør 3	102	291.842	633.510	235.851
144,2 lejl 4	91	260.370	565.193	210.417
144,3 dør 1	75	214.560	465.752	173.396
144,3 lejl 2	91	260.370	565.193	210.417
144,3 lejl 3	91	260.370	565.193	210.417
144,3 dør 4	87	248.924	540.347	201.167
146,1 dør 1	110	314.732	683.199	254.350
146,1 dør 2	102	291.842	633.510	235.851
146,1 lejl 3	102	291.842	633.510	235.851
146,1 lejl 4	110	314.732	683.199	254.350
146,2 dør 1	110	314.732	683.199	254.350
146,2 lejl 2	102	291.842	633.510	235.851
146,2 lejl 3	102	291.842	633.510	235.851
146,2 dør 4	110	314.732	683.199	254.350
146,3 lejl 1	108	309.010	670.778	249.725
146,3 lejl 2	91	260.370	565.193	210.417
146,3 dør 3	91	260.370	565.193	210.417
146,3 lejl 4	97	277.536	602.456	224.290
148, 1.	110	314.732	683.199	254.350
148, 2. tv	100	286.120	621.090	231.227
148, 2. mf	102	291.842	633.510	235.851
148, 2. th	87	248.923	540.345	201.166
148, 3. tv	91	260.370	565.193	210.417
148, 3. mf	91	260.370	565.193	210.417
148, 3. th	75	214.560	465.752	173.396
BEIERHOLM	3.591	10.274.512	22.303.202	8.303.309