

REVISIONSFIRMAET SVEND DØRFFER

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
SMEDEHOLM 13 C, 1. TV. - 2730 HERLEV - TLF. 43 71 94 18 - CVR. NR 15 65 97 77

ÅRSRAPPORT 2015

A/B Haraldsted

Haraldsgade 19-51
2200 København N

CVR nr. 10508215

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den / 2016

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december	11
Balance pr. 31. december	12
Noter	14

Foreningsoplysninger

Foreningen

A/B Haraldsted
Haraldsgade 19-51
2200 København N

Bestyrelse

Bjørn Amdi Sloth, formand
Anna Eistrup
Casper Bay Mathiesen
Mathias Poulsen
Maria Petersen

Administrator

ATB ApS
Veksøvej 89
2700 Brønshøj

Revisor

Revisionsfirmaet Svend Dørffer
Registreret Revisionsanpartsselskab
Smedeholm 13C, 1. tv.
2730 Herlev

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Haraldsted.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den 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 ejerforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15/4 2016

Administrator:



ATB ApS

København, den 14/4 2016

Bestyrelse:



Bjørn Amdin Sløth



Anna Eistrup



Casper Bay Mathiesen



Mathias Poulsen



Maria Petersen

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i A/B Haraldsted

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Haraldsted 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 af vores revision. Vi har udført revisionen 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, at 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og den 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.

Herlev, den 15. april 2016

Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS

CVR-nr. 15 65 97 77



Svend Dørffer

Registreret revisor FSR

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Haraldsted for 2015 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Tilsvarende indregnes forpligtelser i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Det følger af Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, at værdien af ejendommen ikke må overskride værdien opgjort efter en af følgende 3 værdiansættelsesmetoder:

- 1) den kontante handelsværdi som udlejningsejendom, der er fastsat af en registreret ejendomsmægler og valuar
- 2) værdien i henhold til den seneste offentlige ejendomsværdi
- 3) anskaffelsesprisen

Medmindre andet er bestemt i vedtægten, gælder det valgte værdiansættelsesprincip indtil næste årlige generalforsamling, og binder både køber og sælger af en andel. Der kan konkret i vedtægten være aftalt valgfrihed eller indsat mulighed for en såkaldt reguleringsklausul. Falder værdien i løbet af året, påhviler der ifølge dansk ret andelsboligforeningen straks at tage initiativ til at regulere andelsværdierne ned, således at det sikres, at der ikke handles til en pris, der overskrider det i andelsboligforeningsloven fastsatte. I de andelsboligforeninger, hvor ejendommens værdi ifølge vedtægten er gældende indtil næste ordinære generalforsamling, vil der i tilfælde af en stigning i ejendommens værdi, ikke kunne kræves en højere andelsværdi, da vedtægten binder alle medlemmer, selvom der lovligt kunne være fastsat en højere værdi i løbet af året. Kun i foreninger med valgfrihed, eller hvor der er indsat mulighed for såkaldte reguleringsklausuler, vil en sælger således kunne kræve del af stigningen.

Anvendt regnskabspraksis

Det er suverænt generalforsamlingen, der vælger værdiansættelsesprincip, ligesom det også suverænt er generalforsamlingen, der beslutter, om man skal fastsætte en lavere andelsværdi end hvad der efter de nævnte tre principper maksimalt kan fastsættes, herunder eventuelt ved at vedtage en regnskabsmæssig hensættelse og/eller hensættelse i andelsværdiberegningen til imødegåelse af eksempelvis fald i værdi, kommende udgiftskrævende arbejder på ejendommen, kursreguleringer på andelsboligforeningens lån og lignende. Ved at generalforsamlingen årligt træffer beslutning om hensættelser og deres størrelse og eventuelle specifikke formål, kan man i større eller mindre grad modvirke løbende udsving i andelsværdien. ATB anbefaler, at man ved fastsættelsen af ejendommens værdi herunder ved fastsættelsen af andelsværdien er opmærksom på foreningens ejendoms nuværende stand kombineret med den forventelige fremadrettede vedligeholdelse med henblik på, at man som forening forsøger at holde en nogenlunde stabil udvikling i andelsværdierne.

Revisor og ATB gør for en god ordens skyld opmærksom på, at fastsættelsen af andelsværdi/andelskrone alene fastsættes af generalforsamlingen på basis af et forslag fra bestyrelsen, som er del af nærværende årsrapport. Bestyrelsens indstilling kan således ændres i forbindelse med selve generalforsamlingen, da bestyrelsens forslag alene er at betragte som et forslag, og at selve beslutningen om værdiansættelsen sker af generalforsamlingen. Der gøres i samme forbindelse opmærksom på, at revisor og ATB ikke yder rådgivning omkring den valgte hensættelse/reserve i andelskronebe-regningen, udover hvad der allerede er beskrevet ovenfor.

Videre gør ATB og bestyrelsen opmærksom på, at ATB og bestyrelsen ved valg af valuarvurdering som værdiansættelsesmetode, alene kan kontrollere, at valuarvurderingen baserer sig på korrekte basisoplysninger så som arealoplysninger m.v. ATB og bestyrelsen påtager sig intet ansvar for ansættelsen af den lovlige leje i et omkostningsbestemt driftsbudget (OMK-leje) endsige fastsættelsen af markedslejen for eventuelle erhvervslejemål i andelsboligforeningen, ligesom ATB og bestyrelsen heller ikke kan vurdere, om den af valuaren fastsatte forrentning er korrekt, da det alene er valuaren, der er uddannet heri, ligesom ATB og bestyrelsen heller ikke kan vurdere m2-prisen eller rigtigheden af et DCF-beregning, hvis valuaren baserer sin valuarvurdering på en eller flere af disse metoder til at værdiansætte ejendommen. ATB og bestyrelsen er således uden ansvar for, hvorvidt valuarens skøn er korrekt. Måtte køber eller købers rådgiver ved køb af andelsbolig i andelsboligforeningen ønske at se og gennemgå valuarvurderingen, kan denne rekvireres hos ATB.

ATB og bestyrelsen gør endeligt opmærksom på, at andelshavere bør afvente gennemførelsen af en ordinær generalforsamling, hvis de ønsker at tage andel i en eventuel kommende stigning i andelsværdien, såfremt der ikke gyldigt i henhold til vedtægten kan kræves indsættelse af en reguleringsklausul i købsaftalen. ATB er ved salg uden ansvar for, at generalforsamlingen umiddelbart efter salget forhøjer andelsværdien eksempelvis som følge af ændret hensættelser, kursreguleringer eller som følge af værdistigninger på andelsboligforeningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Haraldsted 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.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt 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 samt renter af bankgæld.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 opskrivningsshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af bankindestående.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Overført resultat m.v.' indeholder akkumuleret resultat, ændringer i dagsværdien af prioritetsgæld samt resterende overførsel af årets resultat.

Under 'hensættelser' indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 32, stk. 3, indgår i de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 17 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 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Indtægter:		
Boligafgifter	7.747.515	7.642.955
Leje kælder- og loftsrum	18.370	17.558
1. Andre indtægter	7.241	0
Indtægter ialt	7.773.126	7.660.513
Udgifter:		
2. Skatter og afgifter	-1.793.813	-1.668.117
3. Forsikring og abonnement	-191.711	-176.505
4. Vicevært og renholdelse	-613.138	-601.125
5. Administration	-406.875	-429.398
6. Vedligeholdelse	-628.784	-263.377
7. Låneomkostninger	-824.748	0
Udbetalt forpligtelse badeværelse	-55.650	0
Udgifter ialt	-4.514.719	-3.138.522
Resultat før renter	3.258.407	4.521.991
Finansiering:		
8. Finansieringsindtægter	3.422	2.691
9. Finansieringsudgifter	-2.947.306	-2.953.803
Finansiering, netto	-2.943.884	-2.951.112
ÅRETS DRIFTSRESULTAT	314.523	1.570.879
Afdrag på prioritetsgæld	-613.351	-591.084
ÅRETS KONTANTE RESULTAT	-298.828	979.795

Balance pr. 31. december

Note	2015	2014
AKTIVER:		
ANLÆGSAKTIVER:		
10. Ejendom	235.261.000	233.545.000
Badeværelser	56.199	117.838
Anlægsaktiver i alt	<u>235.317.199</u>	<u>233.662.838</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Forudbetalinger og periodiseringer	195.600	208.326
11. Likvide beholdninger	4.486.610	4.614.029
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.682.210</u>	<u>4.822.355</u>
AKTIVER I ALT	<u>239.999.409</u>	<u>238.485.193</u>

Balance pr. 31. december

Note	2015	2014
PASSIVER:		
EGENKAPITAL:		
Andelsindskud	328.568	328.569
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	15.261.000	13.545.000
12. Overført resultat	<u>123.858.858</u>	<u>121.560.657</u>
	<u>139.448.426</u>	<u>135.434.226</u>
Hensættelse:		
13. Hensættelse til fornyelse af vaskeri	547.029	539.896
Hensættelse 12% af vurdering	<u>28.231.320</u>	<u>28.025.400</u>
Hensættelse ialt	<u>28.778.349</u>	<u>28.565.296</u>
Egenkapital ialt	<u>168.226.775</u>	<u>163.999.522</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
14. Prioritetsgæld	69.482.301	71.455.251
Depositum	<u>764.838</u>	<u>755.730</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>70.247.139</u>	<u>72.210.981</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Flytteafregninger	811.013	1.671.608
Skyldige omkostninger	203.359	154.688
Skyldig a-skat, am og feriepenge	13.663	13.663
Forudbetalt leje og boligafgift	80.266	16.931
Forpligtelse badeværelser	56.199	62.188
15. Varmeregnskab	343.585	346.937
Mellemregning, ATB	<u>17.410</u>	<u>8.675</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.525.495</u>	<u>2.274.690</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>71.772.634</u>	<u>74.485.671</u>
PASSIVER I ALT	<u>239.999.409</u>	<u>238.485.193</u>

- 16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 17. Nøgleoplysninger
- 18. Beregning af andelsværdi

Noter

	2015	2014
1. Andre indtægter		
Erstatninger	7.241	0
	7.241	0
2. Skatter og afgifter		
Ejendomsskatter	842.802	791.697
Vandforbrug	396.023	321.793
Kommunalt renhold af fortov	81.168	80.131
Renovation	343.434	344.139
El-forbrug	128.419	125.868
Varmeudgifter gavlejligheder	1.967	4.489
	1.793.813	1.668.117
3. Forsikring og abonnement		
Bygningsforsikring	176.478	163.718
Arbejdsskadeforsikring	1.792	1.776
Traktorforsikring	9.278	6.848
Ansvar	4.163	4.163
	191.711	176.505
4. Vicevært og renholdelse		
Trappevask	207.175	201.300
Snerydning	7.500	13.125
Viceværtservice	397.975	386.700
Salt og rengøringsart.	488	0
	613.138	601.125
5. Administration		
Administration	213.717	212.274
Porto	12.133	15.381
Gebyrer	21.377	20.943
Kontorhold/telefon	9.290	11.782
Gaver	637	1.445
Revisor	28.000	29.000
Udarbejdelse af varmeregnskab	48.164	47.265
Advokat	0	8.750
Valuarvurdering	14.000	23.500
Beboerarrangementer	1.894	746
Honorar formand	32.500	32.500
Bestyrelsesgodtgørelse	14.800	14.800
Bestyrelsesmøder	5.700	5.610
Generalforsamling	3.163	3.153
Diverse	617	120
Småanskaffelser	883	2.129
	406.875	429.398

Noter

	2015	2014
6. Vedligeholdelse		
Tømrer og snedker	2.061	26.714
Blikkenslager	47.651	12.210
Elektriker	29.447	20.019
Maler	21.255	0
Gård, vej og have	194.455	5.925
Låsesmed	11.551	3.561
Murer	107.250	15.875
Varme anlæg	27.642	67.051
Kloakarbejder	36.185	21.339
Glarmester	1.210	1.763
Graffiti	14.562	43.173
Diverse vedligeholdelse	1.928	5.850
Værktøj	3.718	12.833
Service gennemgang	18.395	18.395
Traktor - rep. af maskiner	1.576	0
Skybrud/vandskade	0	-538
Bekæmpelse af skimmelsvamp	7.437	0
Energi optimering	85.284	0
Klimaaoptimering	5.817	0
Port	5.737	0
Vedligehold vinduer og altandøre	5.623	9.207
	628.784	263.377
7. Låneomkostninger		
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	824.748	0
	824.748	0
8. Finansieringsindtægter		
Renteindtægter	3.422	2.691
	3.422	2.691
9. Finansieringsudgifter		
Prioritetsrenter	2.947.306	2.953.803
	2.947.306	2.953.803

Noter

10. Ejendom

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2015 i henhold til vurdering af 31. december 2015 af ejendomsmægler og valuar Furesøgruppen. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 153.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,45 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Det må antages, at valuarvurderingen er følsom overfor renteudsving.

11. Likvide beholdninger

Nordea 3490 898 009	3.780.497	3.911.337
Arbejdernes landsbank 5361 0539	706.113	702.692
	4.486.610	4.614.029

12. Overført resultat

Saldo primo	121.560.657	117.253.403
Henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse	-205.920	1.974.600
Kursregulering prioritetsgæld	2.189.598	761.775
Årets resultat	314.523	1.570.879
	123.858.858	121.560.657

13. Hensættelse til fornyelse af vaskeri

Saldo primo	539.896	538.926
Anslået andel af el/vand i forbindelse med vaskeri	50.000	-75.000
Vedligehold af vaskeri	-33.072	-37.061
Gas vaskeri	-9.055	-11.383
Køb af nye vaskemaskiner	-125.625	0
Hensættelse til fornyelse af vaskeri	124.885	124.414
	547.029	539.896

14. Prioritetsgæld	Hoved- stol	løbe- tid	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2015	Kursværdi 31.12.2015
RD, obligationslån, 3,0%, 2047	25.793.000	30,00	0	0	25.793.000	25.153.334
RD, kontantlån, 3,0%, 2047	15.162.000	30,00	0	0	15.162.000	15.247.393
RD, kontantlån, 3,5%, 2044	30.445.000	26,75	613.351	1.224.499	28.527.301	29.226.466
RD, flexlån, 3,7356%, 2035	0		0	1.722.807	0	0
	71.400.000		613.351	2.947.306	69.482.301	69.627.193

Restgæld efter 5 år kr. 64.397.070 .

Noter

	2015	2014
15. Varmeregnskab		
A conto varmebidrag	679.070	702.870
Varmeudgifter	-356.451	-378.899
Varmeafslutning	0	2.000
Varmeregulering	20.966	20.966
	<u>343.585</u>	<u>346.937</u>

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Foreningen har i henhold til vedtægternes bestemmelser og i henhold til tidligere lovgivning kautioneret for diverse andelshaveres lån i pengeinstitut.

Ejerpantebrev kr. 500.000 til fri disposition hos administrator.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter opr. kr. 69.482.301 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 235.261.000. Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve nom. 500.000 kr. der opbevares i bankdepot.

Noter

17. Reference Nøgleoplysninger og nøgletal

boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

	Antal Areal m ²	
B1 Andelsboliger	161	10.438
B6 I alt	161	10.438

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	x		
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	x		
D1 Foreningens stiftelsesår			År 1960
D2 Ejendommens opførelsesår			1937

Hæftelser	Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		x
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		Valuarvurdering
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	Kr. 235.261.000	Gns kr. pr. kvm. 22.539
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	28.778.349	2.757
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		12%

Eventualforpligtelser	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

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed	kr. / kvm		
H1 Boligafgift			745

J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm.	2013 -200	2014 141	2015 35
--	--------------	-------------	------------

	Kr. pr. m2
K1 Andelsværdi	13.360
K2 Gæld - omsætningsaktiver	6.428
K3 Teknisk andelsværdi	<u>19.787</u>

Byggeteknik og vedligeholdelse	2013	2014	2015
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. andel kvm	47	25	60
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel kvm (<i>særlig vedligeholdelse/forbedring</i>)	312	0	0
M3 Vedligehold i alt, kr. pr. andel kvm	<u>359</u>	<u>25</u>	<u>60</u>

Finansielle forhold

P Friværdi (ejendommens regn. Værdi fratrukket gæld i ejendom)		69%
	2013	2014
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>55</u>	<u>57</u>
	2015	59

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. pr. m² andel	Kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering	14.658	14.658
Valuarvurdering	22.539	22.539
Anskaffelsessum (kostpris)	225	225
Gælsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.428	6.428
Foreslået andelsværdi	13.360	13.360
Reserver uden for andelsværdi	2.757	2.757

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

	i pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	8%
Øvrige omkostninger	48%
Finansielle poster, netto	36%
Afdrag	8%
I alt	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>100%</u>
---	-------------

18. Værdiansættelse af andele

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af de følgende tre metoder:

Metode 1 - "Anskaffelsespris"

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld.

Metode 2 - "Mæglervurdering"

Ejendommen måles til "handelsværdi", som opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar), og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden. Ved overdragelse af en andel må vurderingen ikke være mere end 18 måneder gammel.

Metode 3 - "Ejendomsvurdering"

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Foreningen kan frit vælge mellem disse metoder.

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

	Ejendoms- vurdering	Mægler- vurdering
Egenkapital ifølge balance	139.448.426	139.448.426
Balanceværdi ejendommen	-235.261.000	-235.261.000
Mæglervurdering pr. 31/12 2015		235.261.000
Ejendomsværdi pr. 1/10 2014	153.000.000	
Andelenes værdi	57.187.426	139.448.426
Andelens samlede kvm.	10.434,50	10.434,50
Maksimal andelsværdi	5.480,61	13.364,17

Bestyrelsen foreslår følgende andelsværdi fra generalforsamlingsdatoen

Andelenes maksimale værdi pr. 31/12 2015	139.448.426
De af bestyrelsen skønnede fornødne midler, der bør reserveres til dækning af renovering samt løbende vedligeholdelsesopgaver udgør:	0
I dette forslag er der allerede foretaget hensættelse med kr. 28.231.320. der er afsat i balancen.	
Andelsværdi for 2015	<u>139.448.426</u>
Andelskurs for 2015	<u>13.364,17</u>

Andelsindskud

Andelsnr	Adresse	Kvm.	Kurs	Andels- værdi
1	Haraldsgade 19 st. tv.	61,00	13.364,17	815.214
2	Haraldsgade 19 st. th.	61,00	13.364,17	815.214
3	Haraldsgade 19, 1. tv.	61,00	13.364,17	815.214
4	Haraldsgade 19 1. th.	61,00	13.364,17	815.214
5	Haraldsgade 19, 2. sal	122,00	13.364,17	1.630.429
7	Haraldsgade 19, 3. tv.	61,00	13.364,17	815.214
8	Haraldsgade 19, 3. th.	61,00	13.364,17	815.214
9	Haraldsgade 19, 4. tv.	61,00	13.364,17	815.214
10	Haraldsgade 19, 4. th.	61,00	13.364,17	815.214
11	Haraldsgade 21, st. tv.	61,00	13.364,17	815.214
12	Haraldsgade 21, st. th.	61,00	13.364,17	815.214
13	Haraldsgade 21, 1. tv.	61,00	13.364,17	815.214
14	Haraldsgade 21, 1. th.	61,00	13.364,17	815.214
15	Haraldsgade 21, 2. tv.	61,00	13.364,17	815.214
16	Haraldsgade 21, 2. th.	61,00	13.364,17	815.214
17	Haraldsgade 21, 3. tv.	61,00	13.364,17	815.214
18	Haraldsgade 21, 3. th.	61,00	13.364,17	815.214
19	Haraldsgade 21, 4. tv.	61,00	13.364,17	815.214
20	Haraldsgade 21, 4. th.	61,00	13.364,17	815.214
21	Haraldsgade 23, st. tv.	61,00	13.364,17	815.214
22	Haraldsgade 23, st. th.	61,00	13.364,17	815.214
23	Haraldsgade 23, 1. tv.	61,00	13.364,17	815.214
24	Haraldsgade 23, 1. th.	61,00	13.364,17	815.214
25	Haraldsgade 23, 2. tv.	61,00	13.364,17	815.214
26	Haraldsgade 23, 2. th.	61,00	13.364,17	815.214
27	Haraldsgade 23, 3. tv.	61,00	13.364,17	815.214
28	Haraldsgade 23, 3. th.	61,00	13.364,17	815.214
29	Haraldsgade 23, 4. tv.	61,00	13.364,17	815.214
30	Haraldsgade 23, 4. th.	61,00	13.364,17	815.214
31	Haraldsgade 25, st.	122,00	13.364,17	1.630.429
33	Haraldsgade 25, 1. tv.	61,00	13.364,17	815.214
34	Haraldsgade 25, 1. th.	61,00	13.364,17	815.214
35	Haraldsgade 25, 2. tv.	61,00	13.364,17	815.214
36	Haraldsgade 25, 2. th.	61,00	13.364,17	815.214
37	Haraldsgade 25, 3. tv.	61,00	13.364,17	815.214
38	Haraldsgade 25, 3. th.	61,00	13.364,17	815.214
39	Haraldsgade 25, 4. tv.	61,00	13.364,17	815.214
40	Haraldsgade 25, 4. th.	61,00	13.364,17	815.214
41	Haraldsgade 27, st. tv.	61,00	13.364,17	815.214
42	Haraldsgade 27, st. th.	61,00	13.364,17	815.214
43	Haraldsgade 27, 1. tv.	61,00	13.364,17	815.214
44	Haraldsgade 27, 1. th.	61,00	13.364,17	815.214
45	Haraldsgade 27, 2. tv.	61,00	13.364,17	815.214
46	Haraldsgade 27, 2. th.	61,00	13.364,17	815.214
47	Haraldsgade 27, 3. sal	122,00	13.364,17	1.630.429
49	Haraldsgade 27, 4. tv.	61,00	13.364,17	815.214
50	Haraldsgade 27, 4. th.	61,00	13.364,17	815.214

51	Haraldsgade 29, st. tv.	61,00	13.364,17	815.214
52	Haraldsgade 29, st. th.	61,00	13.364,17	815.214
53	Haraldsgade 29, 1. tv.	61,00	13.364,17	815.214
54	Haraldsgade 29, 1. th.	61,00	13.364,17	815.214
55	Haraldsgade 29, 2. tv.	61,00	13.364,17	815.214
56	Haraldsgade 29, 2. th.	61,00	13.364,17	815.214
57	Haraldsgade 29, 3. tv.	61,00	13.364,17	815.214
58	Haraldsgade 29, 3. th.	61,00	13.364,17	815.214
59	Haraldsgade 29, 4. tv.	61,00	13.364,17	815.214
60	Haraldsgade 29, 4. th.	61,00	13.364,17	815.214
61	Haraldsgade 31, st. tv.	61,00	13.364,17	815.214
62	Haraldsgade 31, st. th.	61,00	13.364,17	815.214
63	Haraldsgade 31, 1. tv.	61,00	13.364,17	815.214
64	Haraldsgade 31, 1. th.	61,00	13.364,17	815.214
65	Haraldsgade 31, 2. tv.	61,00	13.364,17	815.214
66	Haraldsgade 31, 2. th.	61,00	13.364,17	815.214
67	Haraldsgade 31, 3. tv.	61,00	13.364,17	815.214
68	Haraldsgade 31, 3. th.	61,00	13.364,17	815.214
69	Haraldsgade 31, 4. tv.	61,00	13.364,17	815.214
70	Haraldsgade 31, 4. th.	61,00	13.364,17	815.214
71	Haraldsgade 33, st. tv.	61,00	13.364,17	815.214
72	Haraldsgade 33, st. th.	61,00	13.364,17	815.214
73	Haraldsgade 33, 1. tv.	61,00	13.364,17	815.214
74	Haraldsgade 33, 1. th.	61,00	13.364,17	815.214
75	Haraldsgade 33, 2. tv.	61,00	13.364,17	815.214
76	Haraldsgade 33, 2. th.	61,00	13.364,17	815.214
77	Haraldsgade 33, 3. sal	122,00	13.364,17	1.630.429
79	Haraldsgade 33, 4. tv.	61,00	13.364,17	815.214
80	Haraldsgade 33, 4. th.	74,00	13.364,17	988.949
81	Haraldsgade 35, st. tv.	61,00	13.364,17	815.214
82	Haraldsgade 35, st. th.	61,00	13.364,17	815.214
83	Haraldsgade 35, 1. tv.	61,00	13.364,17	815.214
84	Haraldsgade 35, 1. th.	61,00	13.364,17	815.214
85	Haraldsgade 35, 2. tv.	61,00	13.364,17	815.214
86	Haraldsgade 35, 2. th.	61,00	13.364,17	815.214
87	Haraldsgade 35, 3. tv.	61,00	13.364,17	815.214
88	Haraldsgade 35, 3. th.	61,00	13.364,17	815.214
89	Haraldsgade 35, 4. tv.	61,00	13.364,17	815.214
90	Haraldsgade 35, 4. th.	61,00	13.364,17	815.214
91	Haraldsgade 37, st. tv.	61,00	13.364,17	815.214
92	Haraldsgade 37, st. th.	61,00	13.364,17	815.214
93	Haraldsgade 37, 1. tv.	61,00	13.364,17	815.214
94	Haraldsgade 37, 1. th.	61,00	13.364,17	815.214
95	Haraldsgade 37, 2. tv.	61,00	13.364,17	815.214
96	Haraldsgade 37, 2. th.	61,00	13.364,17	815.214
97	Haraldsgade 37, 3. tv.	61,00	13.364,17	815.214
98	Haraldsgade 37, 3. th.	61,00	13.364,17	815.214
99	Haraldsgade 37, 4. sal	135,00	13.364,17	1.804.163
101	Haraldsgade 39, st. tv.	61,00	13.364,17	815.214
102	Haraldsgade 39, st. th.	61,00	13.364,17	815.214
103	Haraldsgade 39, 1. tv.	61,00	13.364,17	815.214

104	Haraldsgade 39, 1. th.	61,00	13.364,17	815.214
105	Haraldsgade 39, 2. tv.	61,00	13.364,17	815.214
106	Haraldsgade 39, 2. th.	61,00	13.364,17	815.214
107	Haraldsgade 39, 3. tv.	61,00	13.364,17	815.214
108	Haraldsgade 39, 3. th.	61,00	13.364,17	815.214
110	Haraldsgade 39, 4. sal	122,00	13.364,17	1.630.429
112	Haraldsgade 41, st.	122,00	13.364,17	1.630.429
113	Haraldsgade 41, 1. tv.	61,00	13.364,17	815.214
114	Haraldsgade 41, 1. th.	61,00	13.364,17	815.214
115	Haraldsgade 41, 2. tv.	61,00	13.364,17	815.214
116	Haraldsgade 41, 2. th.	61,00	13.364,17	815.214
117	Haraldsgade 41, 3. tv.	61,00	13.364,17	815.214
118	Haraldsgade 41, 3. th.	61,00	13.364,17	815.214
119	Haraldsgade 41, 4. tv.	73,50	13.364,17	982.266
120	Haraldsgade 41, 4. th.	61,00	13.364,17	815.214
121	Haraldsgade 43, st. tv.	61,00	13.364,17	815.214
122	Haraldsgade 43, st. th.	61,00	13.364,17	815.214
123	Haraldsgade 43, 1. tv.	61,00	13.364,17	815.214
124	Haraldsgade 43, 1. th.	61,00	13.364,17	815.214
126	Haraldsgade 43, 2. sal	122,00	13.364,17	1.630.429
127	Haraldsgade 43, 3. tv.	61,00	13.364,17	815.214
128	Haraldsgade 43, 3. th.	61,00	13.364,17	815.214
129	Haraldsgade 43, 4. tv.	61,00	13.364,17	815.214
130	Haraldsgade 43, 4. th.	61,00	13.364,17	815.214
131	Haraldsgade 45, st. tv.	61,00	13.364,17	815.214
132	Haraldsgade 45, st. th.	61,00	13.364,17	815.214
133	Haraldsgade 45, 1. tv.	61,00	13.364,17	815.214
134	Haraldsgade 45, 1. th.	61,00	13.364,17	815.214
135	Haraldsgade 45, 2. tv.	61,00	13.364,17	815.214
136	Haraldsgade 45, 2. th.	61,00	13.364,17	815.214
137	Haraldsgade 45, 3. tv.	61,00	13.364,17	815.214
138	Haraldsgade 45, 3. th.	61,00	13.364,17	815.214
139	Haraldsgade 45, 4. tv.	61,00	13.364,17	815.214
140	Haraldsgade 45, 4. th.	74,00	13.364,17	988.949
141	Haraldsgade 47, st. tv.	61,00	13.364,17	815.214
142	Haraldsgade 47, st. th.	61,00	13.364,17	815.214
143	Haraldsgade 47, 1. tv.	61,00	13.364,17	815.214
144	Haraldsgade 47, 1. th.	61,00	13.364,17	815.214
145	Haraldsgade 47, 2. tv.	61,00	13.364,17	815.214
146	Haraldsgade 47, 2. th.	61,00	13.364,17	815.214
147	Haraldsgade 47, 3. tv.	61,00	13.364,17	815.214
148	Haraldsgade 47, 3. th.	61,00	13.364,17	815.214
149	Haraldsgade 47, 4. tv.	74,00	13.364,17	988.949
150	Haraldsgade 47, 4. th.	61,00	13.364,17	815.214
151	Haraldsgade 49, st.	122,00	13.364,17	1.630.429
153	Haraldsgade 49, 1. tv.	61,00	13.364,17	815.214
154	Haraldsgade 49, 1. th.	61,00	13.364,17	815.214
155	Haraldsgade 49, 2. tv.	61,00	13.364,17	815.214
156	Haraldsgade 49, 2. th.	61,00	13.364,17	815.214
157	Haraldsgade 49, 3. tv.	61,00	13.364,17	815.214
158	Haraldsgade 49, 3. th.	61,00	13.364,17	815.214

159	Haraldsgade 49, 4. tv.	61,00	13.364,17	815.214
160	Haraldsgade 49, 4. th.	61,00	13.364,17	815.214
161	Haraldsgade 51, st. tv.	61,00	13.364,17	815.214
162	Haraldsgade 51, st. th.	61,00	13.364,17	815.214
163	Haraldsgade 51, 1. tv.	61,00	13.364,17	815.214
164	Haraldsgade 51, 1. th.	61,00	13.364,17	815.214
165	Haraldsgade 51, 2. tv.	61,00	13.364,17	815.214
166	Haraldsgade 51, 2. th.	61,00	13.364,17	815.214
167	Haraldsgade 51, 3. tv.	61,00	13.364,17	815.214
168	Haraldsgade 51, 3. th.	61,00	13.364,17	815.214
169	Haraldsgade 51, 4. tv.	61,00	13.364,17	815.214
170	Haraldsgade 51, 4. th.	61,00	13.364,17	815.214
		10.434,50		139.448.426

Udvikling i andelskronen:

