



**A/B Buddinge Park  
Klausdalsbrovej 8-30  
2860 Søborg  
CVR nr. 18109778**

**Årsrapport  
for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014**

**Administrator  
DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg**

**Ejd. 7114/SRO**

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2014 for A/B Buddinge Park.

Årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 18. februar 2015

### **Administrator**

DEAS A/S

Stine Roum  
ejendomsadministrator

Thomas Møller  
regnskabschef

### **Bestyrelsen**

Søborg, den 18. februar 2015

Karin Antonsen  
formand

Christian Præsterud

Claus Børresen

Sebastian Kaa Munk

Frederik Holten-Tingleff

Morten Norking

Torben Moesby

Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 18. marts 2015.

Vedtaget andelskrone..... \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
dirigent

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Buddinge Park

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Buddinge Park for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-30. Årsregnskabet aflægges efter Årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettet, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator 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, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens og administrators valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens og administrators regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion:

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

København Ø, den 18. februar 2015

### Revisionsfirmaet

Niels Harder A/S



Niels Harder

Statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Buddinge Park for 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således at årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabet retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen og medregnes ikke som en del af egenkapitalen og ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift og lejeindtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægter samt forudbetalt boligafgift og lejeindtægt er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og lejeindtægt.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Avance ved salg af lejelejligheder indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Skat af udlejningsaktiviteter udgiftsføres i resultatopgørelsen. Værdien af negativ skattepligtig indkomst optages ikke i balancen som udskudt skatteaktiv.

Prioritetsafdrag vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til dagsværdi. Som Indikator for dagsværdi anvendes seneste offentlige vurdering.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt efter seneste ejendomsvurdering for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Aktiverede låneomkostninger og kurstab afskrives over lånets løbetid.

Driftsmidler m.v. optages til købspris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid
Vaskeri	6 år
Driftsmidler	6 år
Bredbåndsnetværk	10 år

### Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Udskudt skat**

Udskudt skat af ejendomsavance er ikke optaget i balancen, eftersom der stadig er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominal værdi.

**Andelskroneopgørelse**

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

<b>Resultatopgørelse</b>	Regnskab 2014	Budget ikke revideret 2014	Regnskab 2013
<b>Indtægter</b>			
1 Indtægter .....	4.011.679	3.954.582	4.016.597
2 Renteindtægter.....	2.762	0	0
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>4.014.441</b>	<b>3.954.582</b>	<b>4.016.597</b>
<b>Udgifter</b>			
3 Ejendomsskatter og afgifter.....	337.970	804.000	898.269
4 Forsikringer og abonnementer.....	153.698	146.400	149.403
5 Renholdelse og vicevært.....	579.155	547.600	635.189
Administrationshonorar.....	113.555	129.400	125.563
6 Øvrige administrationsomkostninger.....	158.567	225.250	142.195
7 Vedligeholdelse.....	137.707	312.000	264.139
8 Større vedligeholdelsesarbejder.....	161.608	345.000	928.719
9 Renteudgifter .....	847.488	836.800	872.840
10 Afskrivninger.....	145.517	141.000	141.021
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>2.635.265</b>	<b>3.487.450</b>	<b>4.157.338</b>
<b>Driftsresultat.....</b>	<b>1.379.176</b>	<b>467.132</b>	<b>-140.741</b>
Prioritetsafdrag.....	-440.808	-440.800	-430.827
<b>Årets resultat.....</b>	<b>938.368</b>	<b>26.332</b>	<b>-571.568</b>

Årets resultat overføres til overført resultat.

<b>Aktiver</b>	Balance 31/12 2014	Balance 31/12 2013
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
11 Ejendommen Klausdalsbrovej 8-30 .....	71.214.457	71.214.457
12 Vaskeri.....	76.752	106.510
13 Driftsmidler.....	21.280	41.762
14 Bredbåndsnetværk.....	68.297	136.599
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>71.380.786</b>	<b>71.499.328</b>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>71.380.786</b>	<b>71.499.328</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.....	5.741	22.293
Udlæg for lejere.....	494	23.250
Forsikringsskader.....	0	13.750
Mellemværende med anden administrator.....	0	5.974
Tilgodehavende.....	20.772	13.230
Igangværende salg andele.....	4.000	57.499
Forudbetalte omkostninger.....	45.497	20.300
27 Antenneregnskab.....	0	6.177
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>76.504</b>	<b>162.473</b>
15 <b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>1.479.704</b>	<b>464.654</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>1.556.208</b>	<b>627.127</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>72.936.994</b>	<b>72.126.455</b>

<b>Passiver</b>	Balance 31/12 2014	Balance 31/12 2013
<b>Egenkapital</b>		
16 Andelskapital.....	1.328.440	1.328.440
17 Opskrivning af ejendom.....	53.922.584	53.922.584
18 Afdrag prioritetsgæld.....	1.470.742	1.029.934
19 Overført resultat.....	-6.225.293	-7.163.661
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>50.496.473</b>	<b>49.117.297</b>
<b>Hensættelser</b>		
20 Andre reserver.....	936.000	936.000
21 Hensættelse til udvendig vedligeholdelse.....	368.513	368.513
<b>Hensættelser i alt.....</b>	<b>1.304.513</b>	<b>1.304.513</b>
<b>Egenkapital incl. Hensættelser</b>	<b>51.800.986</b>	<b>50.421.810</b>
<b>Øvrige hensættelser</b>		
22 Indvendig vedligeholdelse.....	91.910	89.956
<b>Øvrige hensættelser i alt.....</b>	<b>91.910</b>	<b>89.956</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
23 Prioritetsgæld.....	20.800.365	21.241.173
24 Depositum og forudbetalt leje.....	76.890	76.548
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>20.877.255</b>	<b>21.317.721</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Mellemregning med DEAS A/S.....	0	4.750
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.....	26.216	43.369
Kreditorer.....	91.494	103.250
25 Anden gæld.....	29.253	58.126
26 Varmeregnskab.....	19.880	87.473
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>166.843</b>	<b>296.968</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>21.044.098</b>	<b>21.614.689</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>72.936.994</b>	<b>72.126.455</b>

28 Eventualforpligtelser

29 Andelsværdiberegning

30 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2014 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger



Noter	Regnskab 2014	Budget ikke revideret 2014	Regnskab 2013
<b>1 Indtægter</b>			
Boligleje.....	161.788	196.500	196.536
Erhvervsleje.....	34.179	34.500	41.499
Boligafgift andelshavere.....	3.565.406	3.503.782	3.477.737
Moderniseringstillæg.....	20.210	24.200	24.231
Parkering/garage/carport.....	134.341	130.700	120.449
Diverse lokaler.....	8.509	4.900	4.908
Tomgang, erhverv.....	-5.251	0	-4.075
Tomgang, anden leje.....	-173	0	-4.240
Varmetab.....	1.551	0	14.177
Opkrævningsgebyrer.....	180	0	220
Vaskeriindtægter.....	59.340	60.000	50.300
Andre indtægter.....	31.599	0	94.855
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>4.011.679</b>	<b>3.954.582</b>	<b>4.016.597</b>
<b>2 Renteindtægter</b>			
Renteindtægter, bank.....	2.762	0	0
<b>Renteindtægter i alt.....</b>	<b>2.762</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3 Ejendomsskatter og afgifter</b>			
Ejendomsskatter.....	276.414	276.400	264.898
El.....	38.065	55.000	51.914
Vand.....	-100.371	347.000	426.192
Renovation.....	123.862	125.600	155.265
<b>Ejendomsskatter og afgifter i alt.....</b>	<b>337.970</b>	<b>804.000</b>	<b>898.269</b>
<b>Specifikation af vand</b>			
Betalt aconto 2014.....	240.124		347.135
Årsopgørelse 2013.....	-340.495		79.057
<b>Vand i alt .....</b>	<b>-100.371</b>		<b>426.192</b>
<b>4 Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring.....	97.750	97.800	95.855
Arbejdsskadeforsikring.....	1.327	1.400	1.387
Service - elektrolyse.....	18.418	18.200	23.307
Service - skadedyr.....	4.245	2.100	2.112
Service - andre.....	24.510	24.500	24.330
Kabel TV.....	6.177	0	0
Øvrige abonnementer.....	1.271	2.400	2.412
<b>Forsikringer og abonnementer i alt.....</b>	<b>153.698</b>	<b>146.400</b>	<b>149.403</b>

Noter	Regnskab	Budget	Regnskab
	2014	ikke revideret 2014	2013
<b>5 Renholdelse og vicevært</b>			
Lønudgift.....	456	0	3.626
Bestyrelseshonorar.....	0	0	35.000
ATP - arbejdsgiverandel.....	0	0	90
Mer-/overarbejde.....	3.650	0	29.250
AES- og FIB-bidrag - Barsel.dk.....	0	0	43
Vinduespolering.....	1.243	0	3.729
Ejendomsservice og trappevask.....	410.719	440.000	426.813
Container.....	0	0	1.615
Snerydning/vejsalt.....	3.625	0	0
Rengøring Trappe, kælder & toiletter.....	60.515	62.600	62.592
Materialeudgifter.....	12.443	10.000	7.070
Drift af maskiner.....	6.759	10.000	15.180
Drift af fællesarealer (incl. beskæring).....	35.979	0	3.903
Drift af vaskeri.....	43.766	25.000	46.278
<b>Renholdelse og vicevært i alt.....</b>	<b>579.155</b>	<b>547.600</b>	<b>635.189</b>
<b>6 Øvrige administrationsomkostninger</b>			
Andre honorarer.....	10.725	4.000	7.500
Godtgørelse til bestyrelse.....	9.000	10.500	1.500
Revisor.....	18.750	21.750	24.000
Advokat.....	5.775	10.000	0
Ingeniør.....	26.831	50.000	36.769
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	20.179	10.000	10.086
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	6.823	13.000	10.978
Kontorartikler.....	0	5.000	5.287
Porto.....	12.300	7.000	6.742
Øvrige foreningsudgifter.....	0	44.000	0
Mødeudgifter.....	7.056	10.000	6.917
Bestyrelsesudgift.....	4.848	5.000	1.542
Beboeraktiviteter.....	8.686	20.000	19.683
ComX - 4 linier.....	7.767	10.000	8.853
Tab på udestående fordringer.....	18.390	0	0
Gaver og repræsentation.....	1.437	5.000	2.338
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt.....</b>	<b>158.567</b>	<b>225.250</b>	<b>142.195</b>

Noter	Regnskab 2014	Budget ikke revideret 2014	Regnskab 2013
<b>7 Vedligeholdelse</b>			
<b><i>Komplementerende bygningsdele</i></b>			
Vinduer i facade.....	12.875	0	6.651
Døre i facade.....	0	0	938
Låse og nøgler.....	3.116	0	10.400
Døre i indervægge.....	0	0	2.020
Trapper, herunder trapper af træ.....	0	0	828
Kviste.....	0	0	37.755
Tagrender/nedløb.....	25.000	0	28.343
Isolering.....	0	0	2.885
<b><i>Overfladebeklædning</i></b>			
Facadebeklædning.....	0	0	1.200
Indervægsbeklædning.....	7.778	0	4.225
Tagbeklædning.....	27.974	0	19.750
<b><i>VVS-anlæg</i></b>			
Faldstammer.....	3.519	0	5.004
Afløb.....	0	0	2.221
Sanitet.....	5.581	0	1.850
Vandinstallationer.....	17.308	0	16.012
Varmeinstallationer.....	0	0	836
Radiatorer/Ventiler.....	1.240	0	1.947
<b><i>El-anlæg</i></b>			
El-anlæg.....	619	0	50.938
Belysningsanlæg.....	305	0	8.996
Antenneanlæg.....	450	0	0
<b><i>Øvrige dele og anlæg</i></b>			
Garager og porte.....	6.238	0	0
Kloakanlæg.....	0	0	40.254
Beplantning.....	0	0	6.515
Forsikringskader, manglende dækning.....	13.750	0	0
VVS-anlæg.....	0	0	2.617
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse.....	11.954	12.000	11.954
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	300.000	0
<b>Vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>137.707</b>	<b>312.000</b>	<b>264.139</b>

Noter	Regnskab 2014	Budget ikke revideret 2014	Regnskab 2013
<b>8 Større vedligeholdelsesarbejder</b>			
Faldstammeprojekt.....	0	0	681.560
Facaderenovering, vedligeholdelsesddel.....	46.938	0	33.663
Kvistarbejde.....	18.381	80.000	0
Centralvarmeanlæg, radiatorer + aflufter.....	18.750	0	213.496
Haveudvalg.....	13.140	20.000	0
Kloakker uforudset.....	0	25.000	0
Malerreparation af trappeopgange.....	0	30.000	0
Murerrep. af trapper inkl. ingeniør.....	0	110.000	0
Tørretumbler til blok 1.....	0	30.000	0
Udskiftning varmemålere.....	35.436	50.000	0
Lysmaster udskiftet.....	28.963	0	0
<b>Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....</b>	<b>161.608</b>	<b>345.000</b>	<b>928.719</b>
<b>9 Renteudgifter</b>			
Renteudgifter, bank.....	0	0	211
Renteudgifter, andet.....	1.681	0	0
Prioritetsrenter.....	845.807	836.800	872.629
<b>Renteudgifter i alt.....</b>	<b>847.488</b>	<b>836.800</b>	<b>872.840</b>
<b>10 Afskrivninger</b>			
Afskrivning på bredbåndsnetværk.....	68.302	68.300	68.302
Afskrivning på maskiner og inventar.....	77.215	72.700	72.719
<b>Afskrivninger i alt.....</b>	<b>145.517</b>	<b>141.000</b>	<b>141.021</b>

Noter	Regnskab 2014	Regnskab 2013
<b>11 Ejendommen Klausdalsbrovej 8-30</b>		
Anskaffelsessum.....	15.001.438	15.001.438
Konvertering til naturgas.....	810.446	810.446
Konvertering til fjernvarme.....	1.214.457	1.214.457
Hulmursisolering.....	265.532	300.532
Op- og nedskrivning af ejendom.....	53.922.584	53.887.584
<b>Ejendommen Klausdalsbrovej 8-30 i alt.....</b>	<b>71.214.457</b>	<b>71.214.457</b>
<b>12 Vaskeri</b>		
Vaskeri - primo.....	106.510	158.747
Vaskeri - tilgang.....	26.975	0
Vaskeri, afskrivning i året.....	-56.733	-52.237
<b>Vaskeri i alt.....</b>	<b>76.752</b>	<b>106.510</b>
<b>13 Driftsmidler</b>		
Driftsmidler - primo.....	41.762	62.244
Driftsmidler, afskrivning i året.....	-20.482	-20.482
<b>Driftsmidler i alt.....</b>	<b>21.280</b>	<b>41.762</b>
<b>14 Bredbåndsnetværk</b>		
Bredbåndsnetværk - primo.....	136.599	204.901
Bredbåndsnetværk, afskrivning i året.....	-68.302	-68.302
<b>Bredbåndsnetværk i alt.....</b>	<b>68.297</b>	<b>136.599</b>
<b>15 Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning, bestyrelse.....	537	0
Nordea Bank, konto 2216 0270637116.....	1.479.167	464.654
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<b>1.479.704</b>	<b>464.654</b>
<b>16 Andelskapital</b>		
Saldo primo.....	1.328.440	1.307.504
Tilgang i året.....	0	20.936
<b>Andelskapital i alt.....</b>	<b>1.328.440</b>	<b>1.328.440</b>
<b>17 Opskrivning af ejendom</b>		
Saldo primo.....	53.922.584	53.922.584
<b>Opskrivning af ejendom i alt.....</b>	<b>53.922.584</b>	<b>53.922.584</b>
<b>18 Afdrag prioritetsgæld</b>		
Saldo primo.....	1.029.934	599.107
Bevægelser i regnskabsåret.....	440.808	430.827
<b>Afdrag prioritetsgæld i alt.....</b>	<b>1.470.742</b>	<b>1.029.934</b>
<b>19 Overført resultat</b>		
Saldo primo.....	-7.163.661	-6.592.093
Overført resultat.....	938.368	-571.568
<b>Overført resultat i alt.....</b>	<b>-6.225.293</b>	<b>-7.163.661</b>

Noter		Regnskab 2014	Regnskab 2013
<b>20 Andre reserver</b>			
Saldo primo.....		936.000	0
Årets bevægelser.....		0	936.000
<b>Andre reserver i alt.....</b>		<b>936.000</b>	<b>936.000</b>
<b>21 Hensættelse til udvendig vedligeholdelse</b>			
Saldo primo.....		368.513	0
Årets bevægelser.....		0	368.513
<b>Hensættelse til udvendig vedligeholdelse i alt.....</b>		<b>368.513</b>	<b>368.513</b>
<b>22 Indvendig vedligeholdelse</b>			
Saldo indvendig vedligeholdelse - primo.....		-89.956	-90.726
Hensættelse i regnskabsåret.....		-11.954	-11.954
Forbrug indvendig vedligeholdelse.....		10.000	6.200
Indtægtsført ved salg af lejelejligheder.....		0	6.524
<b>Indvendig vedligeholdelse i alt.....</b>		<b>-91.910</b>	<b>-89.956</b>
<b>23 Prioritetsgæld</b>			
	<b>Rente</b>	<b>Afdrag</b>	
Nordea Kredit, 3% fast, opr. 21.672 mill., restløbetid 28 år.	845.807	440.808	20.800.365
<b>Prioritetsgæld i alt.....</b>	<b>845.807</b>	<b>440.808</b>	<b>20.800.365</b>
Kursværdien af prioritetsgælden pr. 31 december 2014 udgør kr. 21.725.201.			
Næste års afdrag udgør kr. 455.820.			
<b>24 Depositum og forudbetalt leje</b>			
Depositum.....		64.890	64.548
Forudbetalt husleje.....		12.000	12.000
<b>Depositum og forudbetalt leje i alt.....</b>		<b>76.890</b>	<b>76.548</b>
<b>25 Anden gæld</b>			
Skyldige omkostninger.....		29.253	58.126
<b>Anden gæld i alt.....</b>		<b>29.253</b>	<b>58.126</b>
<b>26 Varmeregnskab</b>			
Opkrævet aconto, indeværende år.....		-246.720	-310.160
Varmeudgifter.....		225.705	216.465
EMO (1/5 del =6.221,50).....		0	6.222
Afregning af årets regnskab.....		1.135	0
<b>Varmeregnskab i alt.....</b>		<b>-19.880</b>	<b>-87.473</b>
<b>27 Antenneregnskab</b>			
Løbende afgifter.....		0	6.177
<b>Antenneregnskab i alt.....</b>		<b>0</b>	<b>6.177</b>

**Noter****28 Eventualforpligtelser****Ejendomsavancebeskatning**

A/B Buddinge Park skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven når det sidste lejemål (erhvervsmæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder overgået efter 19. maj 1994, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af balancen.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og således ikke optaget i balancen, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

**Sikkerhedsstillelse**

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på kr. 1.050.000 til sikkerhed for gæld til Nordea Bank A/S.

## Noter

### 29 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdi ansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffessummen.....	17.291.873
b) Handelsværdi som udlejningsejendom .....	ikke vurderet
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2013.....	70.000.000

#### Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2014.....	50.496.473
Opskrivning ejendom, tilbageført.....	-53.922.584
Foreningens formue pr. 31. december 2014.....	-3.426.111
	<u>-3.426.111</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>1.328.440</u> <u>-2,58</u>

#### Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2014.....	50.496.473
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt c ovenfor.....	70.000.000
Konvertering til fjernvarme.....	1.214.457
Bogført værdi.....	<u>-71.214.457</u> 0
Prioritetsgæld:	
Kursværdi.....	-21.725.201
Bogført værdi.....	<u>20.800.365</u> <u>-924.836</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2014.....	<u>49.571.637</u>
	<u>49.571.637</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>1.328.440</u> <u>37,32</u>

**Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 37,32.**



## Noter

### 30 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2014 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

#### 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1 Andelsboliger.....	71	4.909,0
B2 Erhvervsandele.....	0	0,0
B3 Boliglejemål.....	4	278,0
B4 Erhvervslejemål.....	0	0,0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.).....	32	194,0
<b>B6 I alt</b>	<b>107</b>	<b>5.381,0</b>

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

D1	Foreningens stiftelsesår.....	1994
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1950

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere end andelsindskud?	
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:	

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

	Kr.	Gns.kr/m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.....	70.000.000	13.009
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	1.304.513	242

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	1,9%
----	--	------

	Ja	Nej
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gn.snitlig kr. / andels-m <sup>2</sup> / år		
H1	Boligafgift.....			726
H2	Erhvervslejeindtægter.....			4
H3	Boliglejeindtægter.....			37
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) gnsn. kr./andels-m <sup>2</sup>	-340	-29	281

		Gn.snitlig kr. / andels-m <sup>2</sup>		
K1	Andelsværdi.....			10.098
K2	Gæld - omsætningsaktiver.....			3.970
K3	<b>Teknisk andelsværdi.....</b>			<b>14.068</b>

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. / m <sup>2</sup> )	390	257	26
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. / m <sup>2</sup> )	0	0	30
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. kr. / m <sup>2</sup> )	390	257	56

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			71%
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag / andels-m <sup>2</sup>	124	88	90

**Bilag til regnskab 2014, note 19**

Lejl. nr.	Adresse	Areal	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi andelskrone 37,3157
1	Klausdalsbrovej 8, st. th.	70 m <sup>2</sup>	18.640	695.564
2	Klausdalsbrovej 8, 1. tv.	70 m <sup>2</sup>	18.640	695.564
3	Klausdalsbrovej 8, 1. th.	70 m <sup>2</sup>	18.640	695.564
4	Klausdalsbrovej 8, 2. tv.	65 m <sup>2</sup>	17.152	640.038
5	Klausdalsbrovej 8, 2. th.	60 m <sup>2</sup>	15.656	584.214
6	Klausdalsbrovej 10, st. tv.	76 m <sup>2</sup>	20.472	763.927
7	Klausdalsbrovej 10, st. th.	70 m <sup>2</sup>	18.640	695.564
8	Klausdalsbrovej 10, 1. tv.	76 m <sup>2</sup>	20.472	763.927
9	Klausdalsbrovej 10, 1. th.	70 m <sup>2</sup>	18.640	695.564
10	Klausdalsbrovej 10, 2. tv.	72 m <sup>2</sup>	18.872	704.221
11	Klausdalsbrovej 10, 2. th.	66 m <sup>2</sup>	17.264	644.218
12	Klausdalsbrovej 12, st. tv.	71 m <sup>2</sup>	18.984	708.401
13	Klausdalsbrovej 12, st. th.	89 m <sup>2</sup>	24.032	896.770
14	Klausdalsbrovej 12, 1. th.	89 m <sup>2</sup>	24.032	896.770
15	Klausdalsbrovej 12, 2. th.	83 m <sup>2</sup>	21.968	819.751
16	Klausdalsbrovej 14, st. tv.	78 m <sup>2</sup>	20.936	781.241
17	Klausdalsbrovej 14, st. th.	69 m <sup>2</sup>	18.520	691.086
18	Klausdalsbrovej 14, 1. tv.	78 m <sup>2</sup>	20.936	781.241
19	Klausdalsbrovej 14, 1. th.	69 m <sup>2</sup>	18.520	691.086
20	Klausdalsbrovej 14, 2. tv.	66 m <sup>2</sup>	17.264	644.218
21	Klausdalsbrovej 14, 2. th.	64 m <sup>2</sup>	16.808	627.202
22	Klausdalsbrovej 16, st. tv.	70 m <sup>2</sup>	18.640	695.564
23	Klausdalsbrovej 16, st. th.	70 m <sup>2</sup>	18.640	695.564
24	Klausdalsbrovej 16, 1. tv.	70 m <sup>2</sup>	18.640	695.564
25	Klausdalsbrovej 16, 2. tv.	65 m <sup>2</sup>	17.152	640.038
26	Klausdalsbrovej 16, 2. th.	60 m <sup>2</sup>	15.656	584.214
27	Klausdalsbrovej 18, st. tv.	76 m <sup>2</sup>	20.472	763.927
28	Klausdalsbrovej 18, st. th.	70 m <sup>2</sup>	18.640	695.564
29	Klausdalsbrovej 18, 1. tv.	76 m <sup>2</sup>	20.472	763.927
30	Klausdalsbrovej 18, 1. th.	70 m <sup>2</sup>	18.640	695.564
31	Klausdalsbrovej 18, 2. tv.	72 m <sup>2</sup>	18.872	704.221
32	Klausdalsbrovej 18, 2. th.	66 m <sup>2</sup>	17.264	644.218
33	Klausdalsbrovej 20, st. tv.	71 m <sup>2</sup>	18.984	708.401
34	Klausdalsbrovej 20, st. th.	89 m <sup>2</sup>	24.032	896.770
35	Klausdalsbrovej 20, 1. tv.	71 m <sup>2</sup>	18.984	708.401
36	Klausdalsbrovej 20, 1. th.	89 m <sup>2</sup>	24.032	896.770
37	Klausdalsbrovej 20, 2. tv.	67 m <sup>2</sup>	17.608	657.054
38	Klausdalsbrovej 20, 2. th.	83 m <sup>2</sup>	21.968	819.751
39	Klausdalsbrovej 22, st. tv.	78 m <sup>2</sup>	20.936	781.241
40	Klausdalsbrovej 22, st. th.	69 m <sup>2</sup>	18.520	691.086
41	Klausdalsbrovej 22, 1. tv.	78 m <sup>2</sup>	20.936	781.241
42	Klausdalsbrovej 22, 1. th.	69 m <sup>2</sup>	18.520	691.086
43	Klausdalsbrovej 22, 2. tv.	66 m <sup>2</sup>	17.264	644.218
44	Klausdalsbrovej 22, 2. th.	64 m <sup>2</sup>	16.808	627.202
45	Klausdalsbrovej 24, st. tv.	53 m <sup>2</sup>	14.160	528.390
46	Klausdalsbrovej 24, st. th.	71 m <sup>2</sup>	18.984	708.401
47	Klausdalsbrovej 24, 1. tv.	53 m <sup>2</sup>	14.160	528.390
48	Klausdalsbrovej 24, 1. th.	71 m <sup>2</sup>	18.984	708.401
49	Klausdalsbrovej 24, 2. tv.	50 m <sup>2</sup>	12.904	481.521
50	Klausdalsbrovej 24, 2. th.	60 m <sup>2</sup>	15.656	584.214
51	Klausdalsbrovej 26, st. tv.	70 m <sup>2</sup>	18.640	695.564
52	Klausdalsbrovej 26, st. th.	67 m <sup>2</sup>	17.832	665.413
53	Klausdalsbrovej 26, 1. tv.	70 m <sup>2</sup>	18.640	695.564

**Bilag til regnskab 2014, note 19**

Lejl. nr.	Adresse	Areal	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi andelskrone 37,3157
54	Klausdalsbrovej 26, 1. th.	67 m <sup>2</sup>	17.832	665.413
55	Klausdalsbrovej 26, 2. tv.	66 m <sup>2</sup>	17.264	644.218
56	Klausdalsbrovej 26, 2. th.	63 m <sup>2</sup>	16.464	614.365
57	Klausdalsbrovej 28, st. tv.	67 m <sup>2</sup>	17.832	665.413
58	Klausdalsbrovej 28, st. mf.	59 m <sup>2</sup>	15.768	588.394
59	Klausdalsbrovej 28, st. th.	67 m <sup>2</sup>	17.832	665.413
60	Klausdalsbrovej 28, 1. tv.	67 m <sup>2</sup>	17.832	665.413
61	Klausdalsbrovej 28, 1. mf.	59 m <sup>2</sup>	15.768	588.394
62	Klausdalsbrovej 28, 1. th.	67 m <sup>2</sup>	17.832	665.413
63	Klausdalsbrovej 28, 2. tv.	63 m <sup>2</sup>	16.464	614.365
64	Klausdalsbrovej 28, 2. mf.	57 m <sup>2</sup>	14.856	554.362
65	Klausdalsbrovej 28, 2. th.	59 m <sup>2</sup>	15.544	580.035
66	Klausdalsbrovej 30, st. tv.	71 m <sup>2</sup>	18.984	708.401
67	Klausdalsbrovej 30, st. th.	69 m <sup>2</sup>	18.520	691.086
68	Klausdalsbrovej 30, 1. tv.	71 m <sup>2</sup>	18.984	708.401
69	Klausdalsbrovej 30, 1. th.	69 m <sup>2</sup>	18.520	691.086
70	Klausdalsbrovej 30, 2. tv.	59 m <sup>2</sup>	15.544	580.035
71	Klausdalsbrovej 30, 2. th.	64 m <sup>2</sup>	16.808	627.202
83	Klausdalsbrovej, garage 8	0 m <sup>2</sup>	2.000	74.631
84	Klausdalsbrovej, garage 9	0 m <sup>2</sup>	2.000	74.631
87	Klausdalsbrovej, garage 12	0 m <sup>2</sup>	2.000	74.631
91	Klausdalsbrovej, garage 16	0 m <sup>2</sup>	2.000	74.631
95	Klausdalsbrovej, garage 20	0 m <sup>2</sup>	2.000	74.631
96	Klausdalsbrovej, garage 21	0 m <sup>2</sup>	2.000	74.631
98	Klausdalsbrovej, garage 23	0 m <sup>2</sup>	2.000	74.631
101	Klausdalsbrovej, garage 26	0 m <sup>2</sup>	2.000	74.631
104	Klausdalsbrovej, garage 29	0 m <sup>2</sup>	2.000	74.631
105	Klausdalsbrovej, garage 30	0 m <sup>2</sup>	2.000	74.631
108	Klausdalsbrovej, garage 33	0 m <sup>2</sup>	2.000	74.631
111	Klausdalsbrovej, kælder 9, blok 3	0 m <sup>2</sup>	480	17.912
113	Klausdalsbrovej, kælder 9, blok 2	0 m <sup>2</sup>	584	21.792
	I alt	<u>4.909 m<sup>2</sup></u>	<u>1.328.440</u>	<u>49.571.637</u>

	<b>BUDGET 2014</b>	<b>REGNSKAB 2014</b>	<b>BUDGET 2015</b>
<b>Indtægter</b>			
Boligafgift andelshavere.....	3.503.782	3.565.406	3.618.940
Boligleje.....	220.700	183.548	182.000
Erhvervsleje.....	34.500	28.929	28.500
Parkering.....	130.700	134.341	133.000
Vaskeriindtægter.....	60.000	59.340	60.000
Andre indtægter.....	4.900	40.288	9.000
I alt.....	3.954.582	4.011.852	4.031.440
Renteindtægter.....	0	2.762	0
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>3.954.582</b>	<b>4.014.614</b>	<b>4.031.440</b>
<b>Udgifter:</b>			
<b>El, vand og renovation</b>			
Ejendomsskatter.....	276.400	276.414	276.400
El.....	55.000	38.065	69.500
Vand.....	347.000	-100.371	350.000
Renovation.....	125.600	123.862	123.000
<b>Forsikringer og abonnementer</b>			
Forsikringer.....	99.200	99.076	100.400
Abonnementer.....	47.200	48.444	48.700
Kabel TV.....	0	6.177	0
<b>Vicevært og renholdelse</b>			
Vicevært.....	0	4.106	0
Trappevask.....	440.000	411.962	550.000
Anden renholdelse.....	107.600	163.087	100.000
<b>Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar.....	129.400	113.555	109.500
Andre honorarer.....	4.000	10.725	15.000
Godtgørelse til bestyrelse.....	10.500	9.000	10.500
Revisor.....	21.750	18.750	19.250
Advokat.....	10.000	5.775	10.000
Ingeniør.....	50.000	26.831	50.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	10.000	20.179	21.000
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	13.000	6.823	10.000
Kontorartikler.....	5.000	0	5.000
Porto.....	7.000	12.300	10.000
Øvrige foreningsudgifter.....	44.000	0	44.000
Mødeudgifter.....	10.000	7.056	10.000
Bestyrelsesudgift.....	5.000	4.848	5.000
Tab på udestående fordringer.....	0	18.390	0
Gaver og repræsentation.....	5.000	1.437	5.000
Øvrige foreningsudgifter.....	30.000	16.454	30.000
<b>Løbende vedligeholdelse</b>			
Løbende vedligeholdelse.....	300.000	125.752	300.000
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse...	12.000	11.954	12.300

**Større vedligeholdelsesudgifter**

Facaderenovering, vedligeholdelsesddel.....	0	46.938	0
Kvistarbejde.....	80.000	18.381	80.000
Fliser foran havedør ved blok 1+2.....	0	0	30.000
Centralvarmeanlæg, radiatorer + aflufter...	0	18.750	0
Haveudvalg.....	20.000	13.140	20.000
Kloakker uforudset.....	25.000	0	25.000
Malerreparation af trappeopgange.....	30.000	0	30.000
Murerrep. af trapper inkl. ingeniør.....	110.000	0	0
Tørretumbler til blok 1.....	30.000	0	0
Udskiftning varmemålere.....	50.000	35.436	0
Lysmaster udskiftet.....	0	28.963	0
Fællesareal ved container.....	0	0	5.000
Rep. af kloak ved blok 1.....	0	0	110.000
Vindue- og fugegennemgang.....	0	0	300.000
Isolering af garager.....	0	0	100.000
<b>Øvrige udgifter</b>			
Renteudgifter.....	836.800	847.488	827.900
Afskrivninger.....	141.000	145.517	145.500
<b>Samlede udgifter i alt.....</b>	<b>3.487.450</b>	<b>2.635.262</b>	<b>3.957.950</b>
<b>Driftsresultat.....</b>	<b>467.132</b>	<b>1.379.351</b>	<b>73.490</b>
<b>Afdrag på prioritetsgæld.....</b>	<b>-440.800</b>	<b>-440.808</b>	<b>-455.800</b>
<b>Årets resultat.....</b>	<b>26.332</b>	<b>938.543</b>	<b>-382.310</b>

Der er i budget 2015 indregnet en stigning i boligafgiften på 1,5% pr. 1/7 2015