

**Andelsboligforeningen Bjergtaget
Klakkehøj 78 - 92
2750 Ballerup**

Årsregnskab for 2024

Årsregnskab for 2024

Indholdsfortegnelse

Anvendte regnskabsprincipper	2
Ledelsens regnskabspåtegning	3
Revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse for 2024	5
Balance pr. 31/12 2024	6
Noter til årsregnskabet	7
Noter til årsregnskabet	8
Noter til årsregnskabet	9
Noter til årsregnskabet	10
Noter til årsregnskabet	11
Noter til årsregnskabet	12
Beregning af andelenes maksimale salgsværdi	13

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er præsenteret efter andelsboligforeningens ønsker om indehold og opstillingsmetode.

Boligafgifter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Udgifter der vedrører regnskabsperioden udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Periodisering

Alle væsentlig poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Balancen

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger indregnes i balancen til anskaffelsessum, jfr. endeligt skøde.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Det bør bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis er lig med ejendommens handelsværdi.

Anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider.

Omsætningsaktiver

Omsætningsaktiver måles til nominal værdi.

Reservationer til vedligeholdelse af ejendommen.

Generalforsamlingen beslutter årets reservationer og forbrug heraf.

De samlede reservationer ved årets udgang er en del af egenkapitalen, beløbet medregnes ikke ved beregning af andelskroneværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden indregnes til pantebrevsrestgælden.

Andre gældsposter måles til nominel værdi.

Andelskronen

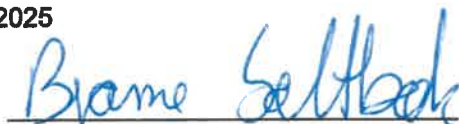
Andelskronen opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2024.

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 28. januar 2025


Bjarne Saltbæk - Formand


Kirsten Winther - Næstformand


Anne Lykke - Sekretær

Årsregnskab for 2024

Revisionspåtegning

Til andelshaverne i AB Bjergtaget

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Bjergtaget for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsens har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision. Jeg har udført min revision ud fra væsentlighed og risiko, med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Uafhængighed

Jeg erklærer, at jeg er uafhængig og ikke har økonomisk interesse i foreningen.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 29. januar 2025



Evan Klarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse for 2024

Note

	2024	Budget ej revideret	2023
INDTÆGTER:			
Boligaft	583.400	582.264	575.304
1 Vand, aconto opkrævet hos beboere	<u>25.461</u>	<u>24.363</u>	<u>23.300</u>
Indtægter i alt	<u>608.861</u>	<u>606.627</u>	<u>598.604</u>
UDGIFTER:			
Skatter og afgifter:			
Ejendomsskat (grundskyld)	101.328	101.328	104.284
Renovation	39.943	38.693	34.809
1 Vand, Novafos	24.979	27.005	22.946
Elektricitet	2.149	2.522	2.425
Forsikringer	16.542	15.444	15.683
Kontingenter	2.178	2.311	2.088
Revision og regnskabsføring	11.200	10.854	10.750
PBS gebyrer, kontorartikler mv	5.040	4.789	4.714
Ny anskaffelser	0	0	80
Bestyrelse- og generalforsamlingsomkostninger	2.501	0	3.371
Valuarvurdering	15.000	15.000	0
Energimærkning	0	1.000	0
2 Vedligeholdelse	<u>134.341</u>	<u>129.000</u>	<u>481.425</u>
Omkostninger i alt	<u>355.201</u>	<u>347.946</u>	<u>682.495</u>
Resultat før finansielle omkostninger	<u>253.660</u>	<u>258.681</u>	<u>- 83.891</u>
Finansielle poster:			
3 Finansielle indtægter	0	0	0
4 Finansielle omkostninger	<u>- 56.539</u>	<u>- 56.539</u>	<u>- 58.582</u>
Finansielle poster, netto	<u>- 56.539</u>	<u>- 56.539</u>	<u>- 58.582</u>
Årets resultat	<u>197.121</u>	<u>202.141</u>	<u>- 142.473</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
Overført til "reserv. til imødegå. af værdiforringelse af ejd, kursregul mv"	0	0	0
Anvendt af "reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejd"	- 0	0	- 0
Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	846.069	846.069	244.275
Anvendt af "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	- 0	- 0	- 424.106
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	<u>- 648.948</u>	<u>- 643.928</u>	<u>37.358</u>
Disponeret i alt	<u>197.121</u>	<u>202.141</u>	<u>- 142.473</u>
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	197.121	202.141	- 142.473
Betalte prioritetsafdrag	<u>- 166.659</u>	<u>- 166.659</u>	<u>- 165.446</u>
Likviditetsresultat i alt	<u>30.462</u>	<u>35.482</u>	<u>- 307.919</u>

Balance pr. 31/12 2024

Aktiver

	2024	2023 i 1.000 kr
<u>Anlægsaktiver</u>		
5 Ejendommens anskaffelsessum	6.983.259	6.983
Ejendommen i alt	6.983.259	6.983
<u>Omsætningsaktiver</u>		
<i>Tilgodehavender</i>		
Andre tilgodehavender	0	0
Tilgodehavende i alt	0	0
<i>Likvidebeholdninger</i>	394.392	351
Omsætningsaktiver	394.392	351
Aktiver i alt	7.377.651	7.334

Passiver

<u>Egenkapital</u>		
Andelsindskud	1.375.421	1.375
Overført resultat	- 1.376.645	- 727
Egenkapital før reservationer	- 1.224	648
Anvendt reserver (generalforsamlingsbestemte):		
8 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejd., kursreguleringer mv	1.200.000	1.200
8 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.662.307	816
Egenkapital i alt	2.861.083	2.664
<u>Gæld</u>		
<i>Langfristet gældsforpligtelser</i>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	4.320.918	4.489
Langfristet gældsforpligtelser i alt	4.320.918	4.489
<i>Kortfristet gældsforpligtelser</i>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	166.700	165
7 Leverandører af varer- og tjenesteydelser	27.216	12
1 Anden gæld	1.734	4
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	195.650	181
Gæld i alt	4.516.568	4.670
Passiver i alt	7.377.651	7.334

Noter til årsregnskabet

<u>Note 1. Anden gæld</u>	2024	2023
A/C indbetalt til Ballerup Vandforsyning	24.408	21.087
Opgørelse Ballerup Vandforsyning	- 24.979	- 22.946
Mellemregning med Ballerup Forsyning, skyldig	- 571	- 1.859
A/C opkrævet hos andelshavere	27.195	25.290
Opgørelse andelshavere 01.01-31.12	- 25.461	- 23.300
Mellemregning med andelshavere, vandafregning, skyldig	- 1.734	- 1.990

Note 2 Vedligeholdelse

Nye hoveddøre, 11 stk incl skurvogn	0	235.981
Rep af gavl, K96	0	113.125
Karnap, K78	95.381	75.000
Rep af skotrende, K92	0	2.587
Gennemgang af tag og tagrende	11.363	6.550
Div vedligehold (Rep af plæneklipper, fejmaskine diverse)	3.030	6.495
Materialer, fællesarealer (plæneklipping 24, blomster, hækketrip, græsfrø)	24.567	41.604
Vedligeholdelse i alt	134.341	481.345

* Anvendt af reservationerne:

Nye hoveddøre, 11 stk incl skurvogn	0	235.981
Rep af gavl, K96	0	113.125
Karnap, K78	0	75.000
Materialer	0	0
Anvendt af reservationerne i alt	0	424.106

Note 3 Finansielle indtægter

Renter, bank	0	0
Finansielle indtægter i alt	0	0

Note 4 Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter og bidrag	56.539	58.582
Renter, bank	0	0
Finansielle omkostninger i alt	56.539	58.582

Noter til årsregnskabet

Note 5 Ejendommens anskaffelsessum kr. 6.983.259

Ejendommen er vurderet af Valuaren International ApS, Fr. berg pr. 31/12 2024 til kr. 16.634.000

Ejendommens offentlige ejendomsvurdering pr. 1. okt. 2021 udgør kr. 10.900.000.

Jfr ny lov af den 15/4 2024 kan andelsboligforeningen fremover regulere den sidste offentlige ejendomsvurdering for ejendommen efter nettoprisindekseringen i forbindelse med beregningen af andelskroneværdien. Beregningen af nettoprisindekset ligger i perioden fra november 2012 til oktober 2024 og udgør 119,9/98, hvilket udgør kr. 13.335.816.

Note 6 Nordea Kredit

Hovedstol	Gammel restgæld	Optaget/ indfriet	Renteudgift/ bidrag	Afdrag	Ny restgæld	Kursværdi
5.308.000	4.654.277	0	56.539	166.659	4.487.618	3.520.903
5.308.000	4.654.277	0	56.539	166.659	4.487.618	3.520.903

Af ovennævnte lån udgør 1. års afdrag kr. 166.700

Ovennævnte kreditforeningslån er et obligationslån med en restløbetid på 24,6 år og en fast rente på 0,73%.

Note 7 Leverandører af varer- og tjenesteydelser

Afsat udlæg vedr tidl år	445
Afsat valuarvurdering	15.000
Afsat vandafregning 2024 Novafos	571
Revisionsfirmaet Evan Klarholt	<u>11.200</u>
Leverandører af varer- og tjenesteydelser i alt	<u>27.216</u>

Note 8 Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte):

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejd., kursreguleringer mv pr. 1/1 2024	1.200.000
Ændringer af reserveret til imødegåelse af værdiforringelse	<u>0</u>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejd., kursreguleringer mv pr. 31/12 2024	<u>1.200.000</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/1 2024	816.238
Afsat hensat til vedligeholdelse	846.069
Ændringer af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen, jfr note 2	<u>- 0</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2024	<u>1.662.307</u>

Noter til årsregnskabet

Note 9 Forpligtelser

I følge ændring af den 12. juni 2013 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det hermed oplyses, at Andelsboligforeningen Bjergtaget, ved en eventuel opløsning af andelsboligforeningen, kan kræves at tilbagebetale kr. 727.728,65 som foreningen har modtaget i støtte fra staten og/eller kommunen.

Note 10 Sikkerhedsstillelser

Tinglysning

Der er tinglyst prioritetsgæld i ejendommen på kr. 5.308.000,00. Ejendommens værdi på kr. 6.983.259,00 er lagt til sikkerhed for gældsposter opført under "prioritetsgæld" på i alt kr. 4.487.618,00.

Herudover er der tinglyst et ejerpantebrev på kr. 150.000,00 som opbevares af foreningen.

Der er ingen yderligere sikkerhedsstillelser i regnskabet.

Noter til årsregnskabet

Note 11 Nøgletal

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

Lovkrævende nøgleoplysninger:

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

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.					31-12-24	
1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr					31-12-24	
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.					31-12-24	
Seneste regnskabsperiode					01-01-2024 - 31-12-2024	
B					Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger				9	704
B2	Erhvervsandele					
B3	Boliglejemål					
B4	Erhvervslejemål					
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv					
B6	I alt				9	704
C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			x		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?				x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Tilnærmelsesvis som indskud.					
D						
D1	Foreningens stiftelsesår				1993	
D2	Ejendommens opførelsesår				1994	
E					Ja	Nej

E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?			x
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:			
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	
			Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		16.634.000	23.628
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		2.022.307	2.873
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		12,15%	
G			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
H				Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift			829
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
J		2022	2023	2024
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	437	-202	280
K				Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi, valuarvurdering jfr pkt 12			14.568
K2	Gæld – omsætningsaktiver			5.855
K3	Teknisk andelsværdi			20.423
		2022	2023	2024
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	61	81	191
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	602	0

M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	61	683	191
P				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			35,32%
R		2022	2023	2024
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	233	235	237

Noter til årsregnskabet

Note 12 Beregning af andelenes maksimale salgsværdi

Andelsindskud i alt	<u>1.375.421</u>
Nettopristalsreguleret offentlig kontantværdi	<u>13.335.816</u>
Ejendommen er vurderet af "Valuaren International ApS" pr. 31/12 2024	<u>16.634.000</u>

Værdimetode	Anskaffel- sessum	Offentlig kontantværdi pristalsregul	Valuar kontantværdi
Regnskabsmæssig egenkapital før reservationer	- 1.224	- 1.224	- 1.224
Ejendommens anskaffelsessum (minus)		- 6.983.259	- 6.983.259
Ejendommens kontantværdi (plus)		13.335.816	16.634.000
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		4.487.618	4.487.618
Hensat til imødegåelse af kursændringer (minus)		- 360.000	- 360.000
Prioritetsgæld, kontantværdi (minus)		- 3.520.903	- 3.520.903
Værdi til fordeling	- <u>1.224</u>	<u>6.958.048</u>	<u>10.256.232</u>
Andelskroneværdi	-0,001	5,059	7,457
1 andele af opr. indskud	<u>kr. 191.420</u>	<u>kr. - 170</u>	<u>kr. 968.365</u>
3 andele af opr. indskud	<u>kr. 154.533</u>	<u>kr. - 137</u>	<u>kr. 781.759</u>
4 andele af opr. indskud	<u>kr. 136.092</u>	<u>kr. - 121</u>	<u>kr. 688.469</u>
1 andel af opr. Indskud	<u>kr. 176.034</u>	<u>kr. - 157</u>	<u>kr. 890.530</u>

Hertil kommer tillæg for forbedringer og fradrag for misligholdelse.