



GYRN · LOPS · BRANDT
Statsautoriserede revisorer A/S

Andelsboligforeningen Brydesgård

Årsrapport for 2011

51. regnskabsår

Gyrn • Lops • Brandt • Statsautoriserede Revisorer A/S

Ved Vesterport 6, 5. sal • 1612 København V • Telefon 38 87 99 11 • Telefax 38 87 61 04 • CVR-nr. 30 82 19 63

kbh@glb.dk • www.glb.dk

K Ø B E N H A V N • K Ø G E

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | <u>SIDE</u> |
|-----------------------------|-------------|
| GENERELLE OPLYSNINGER | 1 |
| BESTYRELSESPÅTEGNING | 2 |
| REVISIONSPÅTEGNING | 3-4 |
| ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS | 5-7 |
| RESULTATOPGØRELSE | 8-9 |
| AKTIVER | 10 |
| PASSIVER | 11 |
| NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE | 12-15 |
| NOTER TIL BALANCE | 16-20 |
| ØVRIGE NOTER | 21-25 |
| LIKVIDITETSOVERSIGT | 26 |
| BUDGET FOR ÅRET 2012 | 27-29 |

GENERELLE OPLYSNINGER**NAVN**

Andelsboligforeningen Brydesgård
Lysefjordsgade 5 - 11/Brydes Allé 11 - 15/Mjøsensgade 8 - 14
2300 København S
Matrikelnummer: 1842 m. fl.
CVR-nr. 10 50 78 12

BESTYRELSE

Mikal Johansen (formand)
Hildur Bengtsson
Ann Qureshi
Vibeke Tornhøj Christensen
Martin George Suhr Madsen

ADMINISTRATOR

Ejendomsadministrationen Andelsbo
Dronning Olgas Vej 37
2000 Frederiksberg
Telefon 38 16 11 25
Telefax 38 16 11 50
E-mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk

REVISION

Gyrn • Lops • Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2012

Dirigent:

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011 for Andelsboligforeningen Brydesgård.

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 finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. januar 2012

Administrator:

Ejendomsadministrationen Andelsbo

Bestyrelse:

Mikal Johansen
(formand)

Hildur Bengtsson

Ann Qureshi

Vibeke Tornhøj Christensen

Martin George Suhr Madsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Brydesgård

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Brydesgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen 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 årsrapporten. 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 regnskabspraksis, der er anvendt af ledelsen, er passende og om de regnskabsmæssige skøn, der er udøvet af ledelsen, er rimelige, samt en vurdering af 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 11. januar 2012

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Brydesgård er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og 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. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er det formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Prioritetsgæld indgår i årsrapporten for 2011 med den faktiske restgæld, hvor prioritetsgælden sidste år blev medtaget til kontantværdi, hvilket har betydet en forøgelse primo af egenkapitalen med kr. 30.703. Ændringen er alene af regnskabsmæssig karakter, og ændringen har ingen betydning for beregning af andelsværdierne.

Anvendt regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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 foreningens ejendom.

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.

Dagsværdien af foreningens ejendom vurderes at kunne fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsvurdering (kontantværdi) med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

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 egenkapitalen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 22 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2011

| | Note | Realiseret 2011 kr. | Budget 2011 (ej revideret) kr. | Realiseret 2010 kr. |
|---|------|---------------------------|---|---------------------------|
| Indtægter: | | | | |
| Boligafgift | 1 | 2.857.334 | 2.806.600 | 2.807.586 |
| Vaskeriregnskab | 8 | 9.655 | 14.400 | 8.358 |
| Antenneregnskab | 11 | 1.767 | 0 | 544 |
| Andre indtægter | 2 | 28.699 | 0 | 30.669 |
| INDTÆGTER I ALT | | 2.897.455 | 2.821.000 | 2.847.157 |
| Omkostninger: | | | | |
| Ejendomsskat og forsikringer | 3 | 335.402 | 328.200 | 307.205 |
| Forbrugsafgifter | 4 | 457.245 | 496.200 | 423.622 |
| Renholdelse | 5 | 400.850 | 391.600 | 381.704 |
| Vedligeholdelse, løbende | 6 | 362.394 | 250.000 | 188.924 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 7 | 0 | 0 | 0 |
| Administrationsomkostninger | 9 | 294.395 | 272.400 | 237.218 |
| Øvrige foreningsomkostninger | 10 | 65.461 | 75.000 | 64.553 |
| OMKOSTNINGER I ALT | | 1.915.747 | 1.813.400 | 1.603.226 |
| RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER | | 981.708 | 1.007.600 | 1.243.931 |
| Finansielle indtægter | 12 | 5.190 | 4.000 | 5.072 |
| Finansielle omkostninger | 13 | 681.668 | 681.300 | 697.285 |
| FINANSIELLE POSTER, NETTO | | 676.478 | 677.300 | 692.213 |
| ÅRETS RESULTAT | | 305.230 | 330.300 | 551.718 |
| Forslag til resultatdisponering: | | | | |
| Hensat til vedligeholdelse af ejendommen | | 134.640 | 134.600 | 134.640 |
| Overført til næste år | | 170.590 | 195.700 | 417.078 |
| DISPONERET I ALT | | 305.230 | 330.300 | 551.718 |

Resultatoppgørelse for 2011

| <u>Note</u> | <u>Realiseret 2011</u> kr. | <u>Budget 2011 (ej revideret)</u> kr. | <u>Realiseret 2010</u> kr. |
|---|-----------------------------------|--|-----------------------------------|
| ---o0o--- | | | |
| Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser: | | | |
| Overført til næste år | 170.590 | 195.700 | 417.078 |
| Betalte prioritetsafdrag | <u>-343.185</u> | <u>-343.200</u> | <u>-328.860</u> |
| Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser | <u><u>-172.595</u></u> | <u><u>-147.500</u></u> | <u><u>88.218</u></u> |

Balance pr. 31. december 2011**- AKTIVER -**

| | <u>Note</u> | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Ejendommen, matr. nr. 1842 m. fl. (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 91.000.000) | 14 | 91.000.000 | 91.000.000 |
| MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER | | 91.000.000 | 91.000.000 |
| ANLÆGSAKTIVER | | 91.000.000 | 91.000.000 |
| Restance boligafgift | | 21.250 | 2.532 |
| Varmeregnskab | 20 | 9.817 | 76.807 |
| Andre tilgodehavender | 15 | 379.892 | 518.033 |
| Forudbetalte omkostninger | 16 | 126.940 | 93.412 |
| TILGODEHAVENDER | | 537.899 | 690.784 |
| LIKVIDE BEHOLDNINGER | 17 | 2.603.253 | 1.965.889 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | | 3.141.152 | 2.656.673 |
| AKTIVER | | 94.141.152 | 93.656.673 |

Balance pr. 31. december 2011**- P A S S I V E R -**

| | <u>Note</u> | <u>2011</u> kr. | <u>2010</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Egenkapital excl. andre reserver | | | |
| Andelsindskud | | 34.421 | 34.421 |
| Overført resultat m.v. | | <u>77.579.097</u> | <u>77.377.804</u> |
| Egenkapital excl. andre reserver | | <u>77.613.518</u> | <u>77.412.225</u> |
| | | | |
| Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) | | | |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | | 19.835 | 385.060 |
| Reserveret vedr. deltagelse i arbejdsdage | | <u>66.808</u> | <u>46.655</u> |
| Andre reserver | | <u>86.643</u> | <u>431.715</u> |
| | | | |
| EGENKAPITAL | 18 | <u>77.700.161</u> | <u>77.843.940</u> |
| | | | |
| Prioritetsgæld | 19 | 14.169.166 | 14.543.053 |
| Deposita | | 385.731 | 371.351 |
| Forudbetalt løbende boligafgift | | 7.807 | 773 |
| Flytteafregninger | | 1.756.375 | 753.973 |
| Mellemregning administrator | | 1.740 | 4.664 |
| Øvrig gæld | 21 | <u>120.172</u> | <u>138.919</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 22 | <u>16.440.991</u> | <u>15.812.733</u> |
| | | | |
| PASSIVER | | <u>94.141.152</u> | <u>93.656.673</u> |

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 23-24-25

Noter til resultatopgørelse for 2011

| | Realiseret 2011 kr. | Budget 2011 (ej revideret) kr. | Realiseret 2010 kr. |
|--|----------------------------------|--|----------------------------------|
| <u>Note 1. Boligafgift</u> | | | |
| Boligafgift - medlemmer | 2.714.894 | 2.662.400 | 2.662.446 |
| Indbetalt vedr. særlig istandsættelse | 134.640 | 134.600 | 134.640 |
| Kælderleje - medlemmer | 7.800 | 9.600 | 10.500 |
| | <u>2.857.334</u> | <u>2.806.600</u> | <u>2.807.586</u> |
| <u>Note 2. Andre indtægter</u> | | | |
| Påkravsgebyr | 8.011 | 0 | 3.500 |
| Ventelistegebyr | 300 | 0 | 500 |
| Andre indtægter (malergaranti og renter lønsumsafgift) | 20.388 | 0 | 26.669 |
| | <u>28.699</u> | <u>0</u> | <u>30.669</u> |
| <u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u> | | | |
| Ejendomsskatter | 233.203 | 233.200 | 217.947 |
| Forsikringer | 102.199 | 95.000 | 89.258 |
| | <u>335.402</u> | <u>328.200</u> | <u>307.205</u> |
| <u>Note 4. Forbrugsafgifter</u> | | | |
| Vandafgift | 249.049 | 258.200 | 241.147 |
| Renovation | 183.003 | 183.000 | 129.600 |
| Elforbrug fællesarealer | 25.193 | 55.000 | 52.875 |
| | <u>457.245</u> | <u>496.200</u> | <u>423.622</u> |
| <u>Note 5. Renholdelse</u> | | | |
| Vicevært incl. afløser | 288.349 | 258.000 | 255.985 |
| Vinduespolering | 10.500 | 16.000 | 15.750 |
| Sociale ydelser | 3.853 | 2.600 | 2.579 |
| Snerydning | 1.600 | 13.000 | 10.011 |
| Anden renholdelse | 648 | 8.000 | 3.879 |
| Fælles gårdanlæg | 95.900 | 94.000 | 93.500 |
| | <u>400.850</u> | <u>391.600</u> | <u>381.704</u> |

Noter til resultatopgørelse for 2011

| | Realiseret 2011 kr. | Budget 2011 (ej revideret) kr. | Realiseret 2010 kr. |
|---|----------------------------------|--|----------------------------------|
| <u>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</u> | | | |
| Låseservice | 52.853 | | 13.340 |
| Elektriker | 70.265 | | 11.702 |
| Tømrer | 0 | | 13.350 |
| Murer | 52.624 | | 0 |
| VVS | 170.043 | | 123.596 |
| Kloakarbejde | 7.676 | | 23.708 |
| Gårdplads og vej | 0 | | 2.812 |
| Anden vedligeholdelse | 8.933 | | 416 |
| | 362.394 | 250.000 | 188.924 |
| <u>Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u> | | | |
| Udskiftning af faldstammer m.v. | 113.706 | 0 | 0 |
| Anlægsgartner | 121.743 | 0 | 0 |
| Maling af vinduer | 263.464 | 0 | 0 |
| Entrepriseforsikring | 2.321 | 0 | 0 |
| Diverse arbejder | 0 | 0 | 76.457 |
| - anvendt reserve § 18 a projekter | -501.234 | 0 | -76.457 |
| | 0 | 0 | 0 |
| <u>Note 8. Vaskeri</u> | | | |
| Vaskeriindtægt | -38.922 | -40.000 | -40.018 |
| Afholdte udgifter | 29.267 | 25.600 | 31.660 |
| Nettooverskud | 9.655 | 14.400 | 8.358 |

Noter til resultatopgørelse for 2011

| | Realiseret 2011 <u>kr.</u> | Budget 2011 (ej revideret) <u>kr.</u> | Realiseret 2010 <u>kr.</u> |
|---|----------------------------------|--|----------------------------------|
| <u>Note 9. Administrationsomkostninger</u> | | | |
| Administrationshonorar | 202.781 | 202.800 | 162.225 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 33.500 | 33.500 | 32.500 |
| Teknisk honorar vedr. maling af vinduer m.v. | 30.705 | 0 | 0 |
| Andre salærer | 0 | 3.800 | 0 |
| PBS-gebyrer | 6.060 | 6.200 | 6.145 |
| Varmeregnskabshonorar | 20.214 | 23.600 | 34.032 |
| Gebyrer m.v. | 1.119 | 2.500 | 2.212 |
| Andre administrationsudgifter | 16 | 0 | 104 |
| | <u>294.395</u> | <u>272.400</u> | <u>237.218</u> |
| <u>Note 10. Øvrige foreningsomkostninger</u> | | | |
| Bestyrelseshonorar | 39.217 | 43.100 | 43.060 |
| Telefon- og kontorholdsgodtgørelse | 9.600 | 6.900 | 6.670 |
| Kontorartikler | 6.904 | 7.000 | 7.351 |
| Møder og generalforsamling | 0 | 4.000 | 3.802 |
| Telefon | 2.562 | 3.500 | 3.670 |
| Tilskud til kurser og fester | 6.852 | 10.000 | 0 |
| Kørselsgodtgørelse | 326 | 500 | 0 |
| | <u>65.461</u> | <u>75.000</u> | <u>64.553</u> |
| <u>Note 11. Antenne</u> | | | |
| Indbetalt af medlemmer | 115.118 | 115.100 | 81.204 |
| Signallevering, Copy-Dan m.v. | - 113.351 | 115.100 | 80.660 |
| Nettooverskud | <u>1.767</u> | <u>0</u> | <u>544</u> |

Noter til resultatopgørelse for 2011

| | <u>Realiseret 2011 kr.</u> | <u>Budget 2011 (ej revideret) kr.</u> | <u>Realiseret 2010 kr.</u> |
|---|------------------------------------|---|------------------------------------|
| <u>Note 12. Finansielle indtægter</u> | | | |
| Renteindtægter bank | 5.190 | 4.000 | 5.072 |
| | <u>5.190</u> | <u>4.000</u> | <u>5.072</u> |
| <u>Note 13. Finansielle omkostninger</u> | | | |
| Prioritetsrenter og bidrag | 681.322 | 681.300 | 697.150 |
| Andre renter | 346 | 0 | 135 |
| | <u>681.668</u> | <u>681.300</u> | <u>697.285</u> |

Noter til balance pr. 31. december 2011

| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| <u>Note 14. Ejendommen, matr. nr. 1842 m. fl.</u> | | |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar | 91.000.000 | 91.000.000 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december | 91.000.000 | 91.000.000 |

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2011. Det vurderes, at dagsværdien kan fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsværdi med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 91.000.000, og der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, så ejendommen er værdiansat til kr. 91.000.000

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving.

Følsomhedsanalyse fremgår af note 25.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2011.

Note 15. Andre tilgodehavender

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Tilgodehavende vedr. salg af loftudvidelse (indbetales v/salg) | 379.368 | 489.730 |
| Tilgodehavende andelsindskud vedr. loftudvidelse (indbetales v/salg) | 524 | 676 |
| Tilgodehavende lønsumsafgift | 0 | 27.627 |
| | <u>379.892</u> | <u>518.033</u> |

Note 16. Forudbetalte omkostninger

| | | |
|------------------------|----------------|---------------|
| Energimærkning | 30.281 | 0 |
| Forudbetalt forsikring | 96.659 | 93.412 |
| | <u>126.940</u> | <u>93.412</u> |

Note 17. Likvide beholdninger

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Indestående Nordea A/S, indskudskonto | 444.611 | 385.060 |
| Indestående Nordea A/S, foreningskonto (kreditmaks. kr. 1.000.000) | 2.152.077 | 1.574.129 |
| Kassebeholdning | 6.565 | 6.700 |
| | <u>2.603.253</u> | <u>1.965.889</u> |

Noter til balance pr. 31. december 2011

| | <u>2011</u> kr. | <u>2010</u> kr. |
|---|--------------------|--------------------|
| <u>Note 18. Egenkapital</u> | | |
| Andelsindskud | | |
| Saldo pr. 1. januar | 34.421 | 34.421 |
| Saldo pr. 31. december | <u>34.421</u> | <u>34.421</u> |
| Overført resultat m.v. | | |
| Saldo pr. 1. januar | 77.377.804 - | 7.066.396 |
| Almindelig reservefond pr. 1. januar | 0 | 84.057.825 |
| Kursreguleringsfond | 30.703 - | 30.703 |
| Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering | <u>170.590</u> | <u>417.078</u> |
| Saldo pr. 31. december | <u>77.579.097</u> | <u>77.377.804</u> |
| Reserve til vedligeholdelse af ejendommen | | |
| Saldo pr. 1. januar § 18 a projekter | 385.060 | 325.636 |
| Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering | 134.640 | 134.640 |
| + renter af indestående på indskudskonto | 1.369 | 1.241 |
| - anvendt | <u>-501.234</u> | <u>-76.457</u> |
| Saldo pr. 31. december | <u>19.835</u> | <u>385.060</u> |
| Reserve vedr. deltagelse i arbejdsdage | | |
| Saldo pr. 1. januar | 46.655 | 32.948 |
| Årets indbetalinger | 24.480 | 24.480 |
| Anvendt | -1.447 - | 6.893 |
| Udbetalt vedr. arbejdsdage | <u>-2.880 -</u> | <u>3.880</u> |
| Saldo pr. 31. december | <u>66.808</u> | <u>46.655</u> |
| Egenkapital i alt | <u>77.700.161</u> | <u>77.843.940</u> |

Noter til balance pr. 31. december 2011**Note 19. Prioritetsgæld**

| | Realkredit Danmark | |
|----------------------|---------------------------|-------------------|
| | Lån 1 | I alt |
| Restløbetid år | 23 år og 6 mdr. | |
| Renter og bidrag | 681.322 | <u>681.322</u> |
| Betalt afdrag i året | 343.185 | <u>343.185</u> |
| Nominel restgæld | 14.169.166 | <u>14.169.166</u> |
| Obligationsrestgæld | 14.576.040 | <u>14.576.040</u> |
| Kurs | 100,0000 | |
| Kursværdi | 14.576.040 | <u>14.576.040</u> |
| Næste års afdrag | 358.133 | <u>358.133</u> |

Realkredit Danmark Lån 1

Realkredit Danmark, kontantån. Oprindelig kr. 16.160.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,2864 pct. p.a.

Noter til balance pr. 31. december 2011

| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | kr. | kr. |
| <u>Note 20. Varmeregnskab</u> | | |
| 2011/12 | | |
| Indbetalt aconto | - 118.415 - | 115.105 |
| Fjernvarmeomkostning | <u>134.021</u> | <u>134.868</u> |
| | <u>15.606</u> | <u>19.763</u> |
| | | |
| Varmeefterbetaling | <u>-5.789</u> | <u>57.044</u> |
| | | |
| Varmeregnskab i alt | <u>9.817</u> | <u>76.807</u> |
| | | |
| <u>Note 21. Øvrig gæld</u> | | |
| Renter Verdens TV | 346 | 0 |
| Varmemålere | 0 | 76.457 |
| Udlæg formand | 0 | 1.929 |
| Reparation af fejmaskine | 0 | 2.681 |
| Service vaskeri | 2.082 | 3.889 |
| Snerydning | 0 | 7.812 |
| Låseservice | 0 | 1.089 |
| Installatør | 875 | 3.348 |
| VVS-installation | 70.192 | 2.075 |
| Varmeregnskab | 0 | 4.768 |
| Vurderingshonorar | 1.000 | 1.000 |
| Skyldig A-skat m.v. | <u>45.677</u> | <u>33.871</u> |
| | <u>120.172</u> | <u>138.919</u> |

Note 22. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 13.811.033 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommande år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 31. december 2011 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Noter til balance pr. 31. december 2011**Note 23. Eventualforpligtelser m.v.**

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendoms tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.000.000. Ejerpanterevet er håndpantet til Nordea A/S , som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Foreningen har stillet garanti for 1 lån til delvis finansiering af køb af lejlighed. Garantierne er maksimalt til i alt oprindeligt kr. 57.000.

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Note 24. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Brydesgård anvendes boligafgiften som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR meddelelse og foreningens oplysninger følgende:

| Boligtype | Antal | Areal (kvm) |
|------------------|--------------|--------------------|
| Andelsboliger | 102 | 7.215 |
| | 102 | 7.215 |

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

| | 2011 | 2010 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| | kr./kvm. | kr./kvm. |
| | andele | andele |
| Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm. | 12.613 | 12.613 |
| Foreslået andelsværdi | 10.229 | 10.252 |
| Reserver uden for andelsværdi | 12 | 60 |
| Andel i foreningens nettogæld m.v. | 2.372 | 2.301 |
| | 12.613 | 12.613 |

| | 2011 | 2010 |
|--|-----------------|-----------------|
| | kr./kvm. | kr./kvm. |

2. Den løbende drift:

Indtægter pr. kvm:

| | | |
|---|-----|-----|
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm. | 396 | 389 |
|---|-----|-----|

Øvrige noter pr. 31. december 2011

| | <u>2011 i pct.</u> | <u>2010 i pct.</u> |
|---|--------------------|--------------------|
| Regnskabsmæssige procenttal: | | |
| Vedligeholdelse | 12 | 7 |
| Øvrige omkostninger | 55 | 56 |
| Finansielle poster netto | 22 | 25 |
| Afdrag | <u>11</u> | <u>12</u> |
| Udgifter m.v. | <u>100</u> | <u>100</u> |
| | | |
| Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter | <u>99</u> | <u>99</u> |

Note 25. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapitalen fordeles iflg. vedtægternes § 10 efter den månedlige boligafgift excl. indbetaling til særlig istandsættelse. Andelenes samlede boligafgift excl. indbetaling til særlig istandsættelse pr. 1. januar 2012 udgør kr. 227.698,06.

Fradrag for individuelle forbedringer (loftudvidelse):

Der er i 2005 - 2008 af 8 andelshavere indbetalt i alt kr. 3.631.922 i forbindelse med loftudvidelsen. Ved salg af andelene vil andelshaverne blive godskrevet udgiften til loftudvidelsen som en individuel forbedring. Loftudvidelsen afskrives i henhold til generalforsamlingsbeslutning.

Værdien af loftudvidelsen medregnes ved fastsættelsen af den offentlige vurdering af ejendommen (kontantværdien) alternativt den foretagne handelsværdivurdering af ejendommen og bliver dermed også medtaget i andelsboligforeningens formue.

Beløbet vedr. loftudvidelsen med fradrag af afskrivninger er som konsekvens heraf fratrukket i andelsboligforeningens formue.

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Byggeudgifterne kr. 3.631.922 afskrives efter nedenstående retningslinier:

| | Årlig af- skrivning | Anskaffel- sessum |
|---|--------------------------------|------------------------------|
| Vinduer (afskrives over 30 år) | 23.173 | 695.206 |
| Varmeanlæg og ingeniørhonorar (afskrives over 30 år) | 4.462 | 133.860 |
| Elinstallationer (afskrives over 20 år) | 10.686 | 213.715 |
| Rest byggeudgifter (afskrives ikke) | 0 | 2.589.141 |
| I alt | <u>38.321</u> | <u>3.631.922</u> |
| Byggeudgifter | | 3.631.922 |
| - afskrivning år 6 (6 x 38.321) | | <u>-229.926</u> |
| Fradrag for individuelle forbedringer (loftudvidelse) | | <u>3.401.996</u> |
| Andelsværdiberegning: | | |
| Egenkapital pr. 31. december 2011 | | 77.700.161 |
| Heraf generalforsamlingsbestemte reserver | | <u>-86.643</u> |
| Foreningens egenkapital reduceret med generalforsamlingsbestemte reserver | | 77.613.518 |
| - fradrag for individuelle forbedringer (loftudvidelse) | | <u>-3.401.996</u> |
| | | 74.211.522 |
| Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven: | | |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi | 14.169.166 | |
| Prioritetsgæld, kursværdi | <u>-14.576.040</u> | <u>-406.874</u> |
| | | <u>73.804.648</u> |
| Værdi pr. boligafgiftskrone december 2011 | <u>73.804.648</u> | 324,13 |
| | 227.698,06 | |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den. 21. februar 2011) | | <u>333,40</u> |

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

| Antal andele | Boligafgift | Særlig | | I alt | Andelsværdi |
|------------------------|-------------------|----------------|--|-------------------|-------------------|
| | | istandsættelse | | | |
| 42 á kr. 2.111,85 | 88.697,70 | 4.620,00 | | 84.077,70 | 648.867 |
| 18 á kr. 2.205,21 | 39.693,78 | 1.980,00 | | 37.713,78 | 679.128 |
| 27 á kr. 2.274,52 | 61.412,04 | 2.970,00 | | 58.442,04 | 701.594 |
| 1 á kr. 2.275,93 | 2.275,93 | 110,00 | | 2.165,93 | 702.051 |
| 4 á kr. 2.406,06 | 9.624,24 | 440,00 | | 9.184,24 | 744.231 |
| 2 á kr. 3.174,57 | 6.349,14 | 220,00 | | 6.129,14 | 993.331 |
| 1 á kr. 3.337,24 | 3.337,24 | 110,00 | | 3.227,24 | 1.046.058 |
| 1 á kr. 3.440,25 | 3.440,25 | 110,00 | | 3.330,25 | 1.079.447 |
| 1 á kr. 3.467,19 | 3.467,19 | 110,00 | | 3.357,19 | 1.088.179 |
| 1 á kr. 3.802,18 | 3.802,18 | 110,00 | | 3.692,18 | 1.196.761 |
| 2 á kr. 4.110,95 | 8.221,90 | 220,00 | | 8.001,90 | 1.296.843 |
| 1 á kr. 4.297,44 | 4.297,44 | 110,00 | | 4.187,44 | 1.357.291 |
| 1 á kr. 4.299,03 | 4.299,03 | 110,00 | | 4.189,03 | 1.357.806 |
| 102 lejligheder | 238.918,06 | 11.220 | | 227.698,06 | 73.804.648 |

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 324,13 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring iden offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 910.000, kr. 2.730.000, kr. 4.550.000. Beløbene svare til en ændring af vurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på kr. 91.000.000.

Øvrige noter pr. 31. december 2011

| Ændring i egenkapital | Ændring i ejendoms- vurdering pct. | Nye andelsvær- dier i alt kr. | Værdi pr. boligafgiftskrone kr. | Ændring i andelskrone. pct. |
|----------------------------------|--|---|---|---|
| -4.550.000 | -5% | 69.254.648 | 304,15 | -6,16% |
| -2.730.000 | -3% | 71.074.648 | 312,14 | -3,70% |
| -910.000 | -1% | 72.894.648 | 320,14 | -1,23% |
| 0 | 0 | 73.804.648 | 324,13 | 0,00% |
| 910.000 | 1% | 74.714.648 | 328,13 | +1,23% |
| 2.730.000 | 3% | 76.534.648 | 336,12 | +3,70% |
| 4.550.000 | 5% | 78.354.648 | 344,12 | +6,16% |

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 19.835 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 66.808, i alt kr. 86.643, endvidere er der foretaget fradrag for individuelle forbedringer(loftudvidelse) på kr. 3.401.996 (taget fra andelsnoten).

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2011

| | | <u>31/12 2011</u> kr. |
|---|------------------|------------------------------|
| Disponible beløb: | | |
| Restance boligafgift | 21.200 | |
| Varmeregnskab | 9.800 | |
| Forudbetalte omkostninger | 126.900 | |
| Likvide beholdninger | <u>2.603.300</u> | 2.761.200 |
| Diverse gældsposter: | | |
| Forudbetalt løbende boligafgift | 7.800 | |
| Flytteafregninger | 1.756.400 | |
| Mellemregning administrator | 1.700 | |
| Øvrig gæld | 120.300 | |
| Reserveret til vedligeholdelse og arbejdsdage | <u>86.700</u> | <u>1.972.900</u> |
| LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2011 | | <u><u>788.300</u></u> |
| Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således: | | |
| Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2011 | | 836.100 |
| Formuetilgang i årets løb: | | |
| Forøgelse af deposita | 14.400 | |
| Indbetalt vedr. loftudvidelse | <u>110.400</u> | <u>124.800</u> |
| | | 960.900 |
| Formueafgang i årets løb: | | |
| Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser | | <u>172.600</u> |
| LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2011 | | <u><u>788.300</u></u> |

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2011 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 1.000.000.

Tilgodehavende vedr. loftudvidelse samt tilgodehavende andelsindskud i alt kr. 379.892 er ikke medtaget i likviditetsoversigten.

Budget for året 2012 med sammenligningstal

| | Budget 2012 (ej revideret) | Realiseret 2011 | Budget 2011 (ej revideret) |
|--|---|----------------------------|---|
| <u>Indtægter:</u> | | | |
| Boligafgift - medlemmer | 2.732.400 | 2.714.894 | 2.662.400 |
| Indbetalt vedr. særlig istandsættelse | 134.600 | 134.640 | 134.600 |
| Kælderleje - medlemmer | 7.200 | 7.800 | 9.600 |
| Vaskeriregnskab | 10.000 | 9.655 | 14.400 |
| Antenneregnskab | 0 | 1.767 | 0 |
| Påkravsgebyr | 0 | 8.011 | 0 |
| Ventelistegebyr | 0 | 300 | 0 |
| Andre indtægter | 0 | 20.388 | 0 |
| | 2.884.200 | 2.897.455 | 2.821.000 |
| <u>Omkostninger:</u> | | | |
| Ejendomsskatter | 243.200 | 233.203 | 233.200 |
| Forsikringer | 105.000 | 102.199 | 95.000 |
| Vandafgift | 225.600 | 249.049 | 258.200 |
| Renovation | 183.000 | 183.003 | 183.000 |
| Elforbrug fællesarealer | 55.000 | 25.193 | 55.000 |
| Vicevært incl. afløser | 281.000 | 288.349 | 258.000 |
| Vinduespolering | 12.000 | 10.500 | 16.000 |
| Sociale ydelser | 4.000 | 3.853 | 2.600 |
| Snerydning | 5.000 | 1.600 | 13.000 |
| Anden renholdelse | 2.000 | 648 | 8.000 |
| Fælles gårdanlæg | 96.000 | 95.900 | 94.000 |
| Vedligeholdelse, løbende | 250.000 | 362.394 | 250.000 |
| Administrationshonorar | 206.800 | 202.781 | 202.800 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 33.500 | 33.500 | 33.500 |
| Teknisk honorar vedr. maling af vinduer m.v. | 0 | 30.705 | 0 |
| Supplerende oplysninger vedr. ejendom | 0 | 0 | 3.800 |
| PBS-gebyrer | 6.200 | 6.060 | 6.200 |
| Varmeregnskabshonorar | 23.600 | 20.214 | 23.600 |
| Gebyrer m.v. | 1.500 | 1.119 | 2.500 |
| Andre administrationsudgifter | 0 | 16 | 0 |
| Bestyrelseshonorar | 40.400 | 39.217 | 43.100 |
| Telefon- og kontorholdsgodtgørelse | 9.600 | 9.600 | 6.900 |
| Kontorartikler | 7.300 | 6.904 | 7.000 |
| Møder og generalforsamling | 4.000 | 0 | 4.000 |
| Telefon | 3.000 | 2.562 | 3.500 |
| Tilskud til kurser og fester | 0 | 6.852 | 10.000 |
| Kørselsgodtgørelse | 500 | 326 | 500 |
| OMKOSTNINGER I ALT | 1.798.200 | 1.915.747 | 1.813.400 |

Budget for året 2012 med sammenligningstal

| | Budget 2012 (ej revideret) | Realiseret 2011 | Budget 2011 (ej revideret) |
|---|----------------------------------|--------------------|----------------------------------|
| RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER | 1.086.000 | 981.708 | 1.007.600 |
| <u>Finansielle poster:</u> | | | |
| Renteindtægter bank | 3.000 | 5.190 | 4.000 |
| Prioritetsrenter og bidrag | -664.800 | -681.322 | -681.300 |
| FINANSIELLE POSTER, NETTO | 661.800 | 676.478 | 677.300 |
| ÅRETS RESULTAT | 424.200 | 305.230 | 330.300 |
| <u>Forslag til resultatdisponering:</u> | | | |
| Hensat til vedligeholdelse af ejendommen | 134.600 | 134.640 | 134.600 |
| Overført til næste år | 289.600 | 170.590 | 195.700 |
| DISPONERET I ALT | 424.200 | 305.230 | 330.300 |
| Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser: | | | |
| Overført til næste år | 289.600 | 170.590 | 195.700 |
| Betalte prioritetsafdrag | -358.100 | -343.185 | -343.200 |
| Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser | -68.500 | -172.595 | -147.500 |

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2012

| | |
|---|----------------|
| Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2012 | 788.300 |
| Årets budgetterede resultat 2012 efter prioritetsafdrag og hensættelser | -68.500 |
| Likviditetsoverskud pr. 31. december 2012 | 719.800 |

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2012 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 1.000.000.

Budget for året 2012 med sammenligningstal

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2012 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.