

GLB REVISION

**Andelsboligforeningen Brydesgård**

**Årsrapport for 2012**

**52. regnskabsår**

## 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 2013	27-28

## Generelle oplysninger

### **NAVN**

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

### **BESTYRELSE**

Mikal Johansen (formand)  
Hildur Bengtsson  
Nicolai Mønster Larsen  
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**

GLB REVISION  
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 / 2013  
Dirigent:

---

### Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2012 for Andelsboligforeningen Brydesgård.

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

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012

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 21. januar 2013

#### **Administrator:**

Ejendomsadministrationen Andelsbo

#### **Bestyrelse:**

Mikal Johansen  
(formand)

Hildur Bengtsson

Nicolai Mønster Larsen

Vibeke Tornhøj Christensen

Martin George Suhr Madsen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### **Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Brydesgård**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Brydesgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes 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 udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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, 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 ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 21. januar 2013

**GLB REVISION**

**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.

Anvendt regnskabspraksis er 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 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.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

### **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 opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### **Tilgodehavender**

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

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

## **ØVRIGE NOTER**

### **Nøgletal**

De i note 25 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 26. 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 2012**

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2012 kr.</u>	<u>Budget 2012 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2011 kr.</u>
<b><u>Indtægter:</u></b>				
Boligafgift	1	2.974.521	2.874.200	2.857.334
Vaskeriregnskab	9	0	10.000	9.655
Andre indtægter	2	3.703	0	28.699
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b><u>2.978.224</u></b>	<b><u>2.884.200</u></b>	<b><u>2.895.688</u></b>
<b><u>Omkostninger:</u></b>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	348.429	348.200	335.402
Forbrugsafgifter	4	441.886	463.600	457.245
Renholdelse	5	466.408	400.000	400.850
Vedligeholdelse, løbende	6	53.531	250.000	362.394
Arbejdsweekend	8	762	0	0
Vaskeriregnskab	9	11.934	0	0
Administrationsomkostninger	10	269.051	271.600	294.395
Øvrige foreningsomkostninger	11	63.838	64.800	65.461
Antenne	12	69	0	-1.767
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>		<b><u>1.655.908</u></b>	<b><u>1.798.200</u></b>	<b><u>1.913.980</u></b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>		<b><u>1.322.316</u></b>	<b><u>1.086.000</u></b>	<b><u>981.708</u></b>
Finansielle indtægter	13	2.272	3.000	5.190
Finansielle omkostninger	14	668.279	664.800	681.668
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>		<b><u>666.007</u></b>	<b><u>661.800</u></b>	<b><u>676.478</u></b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>656.309</u></b>	<b><u>424.200</u></b>	<b><u>305.230</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen		180.540	134.600	134.640
Overført til næste år		475.769	289.600	170.590
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b><u>656.309</u></b>	<b><u>424.200</u></b>	<b><u>305.230</u></b>

**Resultatopgørelse for 2012**

<u>Note</u>	Realiseret <b>2012</b> kr.	Budget <b>2012</b> (ej revideret) kr.	Realiseret <b>2011</b> kr.
---o0o---			
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b>			
Overført til næste år	475.769	289.600	170.590
Betalte prioritetsafdrag	<u>-358.133</u>	<u>-358.100</u>	<u>-343.185</u>
<b>Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser</b>	<u><u>117.636</u></u>	<u><u>-68.500</u></u>	<u><u>-172.595</u></u>

**Balance pr. 31. december 2012****- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 1842 m. fl. Sundbyvester (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 91.000.000)	15	91.000.000	91.000.000
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		<u>91.000.000</u>	<u>91.000.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<u>91.000.000</u>	<u>91.000.000</u>
Restancer, andelshavere		2.686	21.250
Beboerkonto, fraflyttere		875	0
Varmeregnskab	21	0	9.817
Andre tilgodehavender	16	379.892	379.892
Forudbetalte omkostninger	17	128.278	126.940
<b>TILGODEHAVENDER</b>		<u>511.731</u>	<u>537.899</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	18	<u>1.199.834</u>	<u>2.603.253</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<u>1.711.565</u>	<u>3.141.152</u>
<b>AKTIVER</b>		<u><u>92.711.565</u></u>	<u><u>94.141.152</u></u>

**Balance pr. 31. december 2012****- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>			
Andelsindskud		34.421	34.421
Overført resultat m.v.		<u>78.054.866</u>	<u>77.579.097</u>
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>		<b><u>78.089.287</u></b>	<b><u>77.613.518</u></b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		201.219	19.835
Reserveret vedr. deltagelse i arbejdsdage		<u>87.728</u>	<u>66.808</u>
<b>Andre reserver</b>		<b><u>288.947</u></b>	<b><u>86.643</u></b>
<b>EGENKAPITAL</b>	19	<b><u>78.378.234</u></b>	<b><u>77.700.161</u></b>
Prioritetsgæld	20	13.811.033	14.169.166
Deposita		400.694	385.731
Varmeregnskab	21	22.242	0
Forudbetalt løbende boligafgift		2.806	7.807
Beboerkonto, andelssalg		30.000	0
Beboerkonto, fraflyttere		0	1.756.375
Mellemregning administrator		0	1.740
Øvrig gæld	22	<u>66.556</u>	<u>120.172</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	23	<b><u>14.333.331</u></b>	<b><u>16.440.991</u></b>
<b>PASSIVER</b>		<b><u>92.711.565</u></b>	<b><u>94.141.152</u></b>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 24-25-26

**Noter til resultatopgørelse for 2012**

	Realiseret <b>2012</b> <hr/> kr.	Budget <b>2012</b> (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret <b>2011</b> <hr/> kr.
<b><u>Note 1. Boligafgift</u></b>			
Boligafgift - medlemmer, incl. stign. pr. 1/4-12 m/ 2,5%	2.787.281	2.732.400	2.714.894
Indbetalt vedr. særlig istandsættelse	180.540	134.600	134.640
Kælderleje - medlemmer	6.700	7.200	7.800
	<b><u>2.974.521</u></b>	<b><u>2.874.200</u></b>	<b><u>2.857.334</u></b>
<b><u>Note 2. Andre indtægter</u></b>			
Påkravsgebyr	3.703	0	8.011
Ventelistegebyr	0	0	300
Andre indtægter	0	0	20.388
	<b><u>3.703</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>28.699</u></b>
<b><u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u></b>			
Ejendomsskatter	243.229	243.200	233.203
Forsikringer	105.200	105.000	102.199
	<b><u>348.429</u></b>	<b><u>348.200</u></b>	<b><u>335.402</u></b>
<b><u>Note 4. Forbrugsafgifter</u></b>			
Vandafgift	219.693	225.600	249.049
Renovation	182.980	183.000	183.003
Elforbrug fællesarealer	60.988	55.000	25.193
- Refusion strømforbrug e/ skybrud	-21.775	0	0
	<b><u>441.886</u></b>	<b><u>463.600</u></b>	<b><u>457.245</u></b>

**Noter til resultatopgørelse for 2012**

	Realiseret <b>2012</b> kr.	Budget <b>2012</b> (ej revideret) kr.	Realiseret <b>2011</b> kr.
<b><u>Note 5. Renholdelse</u></b>			
Vicevært incl. afløser	298.451	281.000	288.349
Vinduespolering	15.750	12.000	10.500
Hovedrengøring	43.969	0	0
Sociale ydelser	4.419	4.000	3.853
Snerydning	3.000	5.000	1.600
Anden renholdelse	6.719	2.000	648
Fælles gårdanlæg	94.100	96.000	95.900
	<b>466.408</b>	<b>400.000</b>	<b>400.850</b>
<b><u>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</u></b>			
Låseservice	899		52.853
Elektriker	14.251		70.265
Murer	0		52.624
VVS	31.723		170.043
Glarmester	3.064		0
Kloakarbejde	0		7.676
Gårdplads og vej	3.594		0
Anden vedligeholdelse	0		8.933
	<b>53.531</b>	<b>250.000</b>	<b>362.394</b>
<b><u>Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u></b>			
Udskiftning af faldstammer m.v	0	0	113.706
Anlægsgartner	0	0	121.743
Maling af vinduer	0	0	263.464
Entrepriseforsikring	0	0	2.321
- anvendt reserve § 18 a projekter	0	0	-501.234
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Noter til resultatopgørelse for 2012**

	<u>Realiseret 2012</u> kr.	<u>Budget 2012 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2011</u> kr.
<b><u>Note 8. Arbejdsweekend</u></b>			
Afholdte udgifter	762	0	0
	<u>762</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b><u>Note 9. Vaskeri</u></b>			
Vaskeriindtægt	-32.100	-10.000	-38.922
Afholdte udgifter	44.034	0	29.267
<b>Nettounderskud</b>	<u>11.934</u>	<u>-10.000</u>	<u>-9.655</u>
<b><u>Note 10. Administrationsomkostninger</u></b>			
Administrationshonorar	206.837	206.800	202.781
Revision og regnskabsmæssig assistance	33.500	33.500	33.500
Teknisk honorar vedr. maling af vinduer m.v.	0	0	30.705
PBS-gebyrer	6.098	6.200	6.060
Varmeregnskabshonorar	20.830	23.600	20.214
Gebyrer m.v.	1.786	1.500	1.119
Andre administrationsudgifter	0	0	16
	<u>269.051</u>	<u>271.600</u>	<u>294.395</u>
<b><u>Note 11. Øvrige foreningsomkostninger</u></b>			
Bestyrelseshonorar	36.666	40.400	39.217
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	13.334	9.600	9.600
Kontorartikler	6.840	7.300	6.904
Møder og generalforsamling	2.234	4.000	0
Telefon	0	3.000	2.562
Tilskud til kurser og fester	4.494	0	6.852
Kørselsgodtgørelse	270	500	326
	<u>63.838</u>	<u>64.800</u>	<u>65.461</u>



**Noter til resultatopgørelse for 2012**

	Realiseret <b>2012</b> <hr/> kr.	Budget <b>2012</b> (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret <b>2011</b> <hr/> kr.
<b><u>Note 12. Antenne</u></b>			
Indbetalt af medlemmer	126.048	0	115.118
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 126.117	0	- 113.351
<b>Nettounderskud</b>	<b>- 69</b>	<b>0</b>	<b>1.767</b>
<b><u>Note 13. Finansielle indtægter</u></b>			
Renteindtægter bank	2.272	3.000	5.190
	<b>2.272</b>	<b>3.000</b>	<b>5.190</b>
<b><u>Note 14. Finansielle omkostninger</u></b>			
Prioritetsrenter og bidrag	668.279	664.800	681.322
Andre renter	0	0	346
	<b>668.279</b>	<b>664.800</b>	<b>681.668</b>

**Noter til balance pr. 31. december 2012**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.

**Note 15. Ejendommen, matr. nr. 1842 m. fl. Sundbyvester**

Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	91.000.000	91.000.000
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>91.000.000</b>	<b>91.000.000</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2012. 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 26.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2012.

**Note 16. Andre tilgodehavender**

Tilgodehavende vedr. salg af loftudvidelse (indbetales v/ salg)	379.368	379.368
Tilgodehavende andelsindskud vedr. loftudvidelse (indbetales v/ salg)	524	524
	<b>379.892</b>	<b>379.892</b>

**Note 17. Forudbetalte omkostninger**

Forudbetalte energimærkning	30.281	30.281
Forudbetalt forsikring	97.997	96.659
	<b>128.278</b>	<b>126.940</b>

**Note 18. Likvide beholdninger**

Indestående Nordea A/S, indskudskonto	580.101	444.611
Indestående Nordea A/S, foreningskonto (kreditmaks. kr. 1.000.000)	609.733	2.152.077
Kassebeholdning	10.000	6.565
	<b>1.199.834</b>	<b>2.603.253</b>

**Noter til balance pr. 31. december 2012**

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
<b><u>Note 19. Egenkapital</u></b>		
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo pr. 1. januar	34.421	34.421
Saldo pr. 31. december	<u>34.421</u>	<u>34.421</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Saldo pr. 1. januar	77.579.097	77.377.804
Kursreguleringsfond	0	30.703
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>475.769</u>	<u>170.590</u>
Saldo pr. 31. december	<u>78.054.866</u>	<u>77.579.097</u>
<b>Reserve til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Saldo pr. 1. januar § 18 a projekter	19.835	385.060
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	180.540	134.640
+ renter af indestående på indskudskonto	844	1.369
- anvendt	<u>0</u>	<u>-501.234</u>
Saldo pr. 31. december	<u>201.219</u>	<u>19.835</u>
<b>Reserve vedr. deltagelse i arbejdsdage</b>		
Saldo pr. 1. januar	66.808	46.655
Årets indbetalinger	24.480	24.480
Anvendt	0	-1.447
Udbetalt vedr. arbejdsdage	<u>-3.560</u>	<u>-2.880</u>
Saldo pr. 31. december	<u>87.728</u>	<u>66.808</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>78.378.234</u>	<u>77.700.161</u>

Noter til balance pr. 31. december 2012Note 20. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	<b>Realkredit Danmark Lån 1</b>	<b>I alt</b>
Restløbetid år	22 år og 6 mdr.	
Renter og bidrag	668.279	<u>668.279</u>
Betalt afdrag i året	358.133	<u>358.133</u>
Nominel restgæld	13.811.033	<u>13.811.033</u>
Obligationsrestgæld	14.193.618	<u>14.193.618</u>
Kurs	100	
Kursværdi	14.193.618	<u>14.193.618</u>
Næste års afdrag	373.733	<u>373.733</u>
---o0o---		
Renter og bidrag i alt		<u>668.279</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld		<u>668.279</u>
Betalt afdrag i alt		<u>358.133</u>
Nominel restgæld i alt		<u>13.811.033</u>
Kursværdi i alt		<u>14.193.618</u>
Næste års afdrag i alt		<u>373.733</u>

**Noter til balance pr. 31. december 2012**

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
<b><u>Realkredit Danmark Lån 1</u></b>		
Realkredit Danmark, kontantlån. Oprindelig kr. 16.160.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,2864 pct. p.a.		
<b><u>Note 21. Varmeregnskab</u></b>		
2011/12		
Indbetalt aconto	604.025	118.415
Fjernvarmeomkostning	588.983	134.021
	<u>-15.042</u>	<u>15.606</u>
Varmeefterbetaling	<u>-7.200</u>	<u>-5.789</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-22.242</u>	<u>9.817</u>
<b><u>Note 22. Øvrig gæld</u></b>		
Varmeregnskabshonorar	11.719	0
Amager Låseservice	60	0
Blikkenslager Per Madsen	7.679	0
Rosendal EI ApS	2.955	0
Dansk Glas A/S	3.064	0
Den Lille Svane	5.250	0
Servicecentralen	1.547	0
Skyldige omkostninger	0	74.495
Skyldig A-skat m.v.	34.282	45.677
	<u>66.556</u>	<u>120.172</u>

**Note 23. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 13.437.300 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 20.

Foreningen har pr. 31. december 2012 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

**Noter til balance pr. 31. december 2012****Note 24. Eventualforpligtelser m.v.**

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.000.000. Ejerpantebrevet er håndpantet til Nordea Bank, 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 maksimeret til i alt oprindeligt kr. 57.000.

**Øvrige noter pr. 31. december 2012**

**Note 25. 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 foreningens oplysninger følgende:

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal (kvm)</b>
Andelsboliger	102	7.215
	<b>102</b>	<b>7.215</b>

**Beregnete nøgletal for foreningen**

1. Værdioppgørelser pr. 31. december:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>total</b>	<b>total</b>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	12.613	12.613
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>andele</b>	<b>andele</b>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	12.613	12.613
Foreslået andelsværdi	10.304	10.229
Reserver uden for andelsværdi	40	12
Andel i foreningens nettogæld m.v.	2.269	2.372
	<b>12.613</b>	<b>12.613</b>
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	412	396

**Øvrige noter pr. 31. december 2012**

	<u>2012 i pct.</u>	<u>2011 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	2	12
Øvrige omkostninger	62	55
Finansielle poster netto	23	22
Afdrag	<u>13</u>	<u>11</u>
<b>Udgifter m.v.</b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>100</u></b>
<b>Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter</b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>99</u></b>

**Note 26. 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 2013 udgør kr. 233.798,57.

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.

Byggeudgifterne kr. 3.631.922 afskrives efter nedenstående retningslinier:



Øvrige noter pr. 31. december 2012

	<u>Årlig af- skrivning</u>	<u>Anskaffel- sessum</u>
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)	<u>0</u>	<u>2.589.141</u>
I alt	<u><u>38.321</u></u>	<u><u>3.631.922</u></u>
Byggeudgifter		3.631.922
- afskrivning år 7 (7 x 38.321)		<u>-268.247</u>
Fradrag for individuelle forbedringer (loftudvidelse)		<u><u>3.363.675</u></u>
Egenkapital pr. 31. december 2012		78.378.234
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-288.947</u>
Foreningens egenkapital reduceret med generalforsamlingsbestemte reserver		78.089.287
- fradrag for individuelle forbedringer (loftudvidelse)		<u>-3.363.675</u>
		74.725.612
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	13.811.033	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-14.193.618</u>	<u>-382.585</u>
		<u><u>74.343.027</u></u>
Værdi pr. boligafgiftskrone december 2012	<u>74.343.027</u>	<b>317,98</b>
	233.798,57	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. februar 2012)		<b>324,13</b>

Øvrige noter pr. 31. december 2012

**Fordelingen af andelsværdien på typer af andele**

<u>Antal andele</u>	<u>Boligafgift</u>	<u>Særlig</u>		<u>Andelsværdi</u>	<u>Andelsværdi</u>
		<u>istandsættelse</u>	<u>I alt</u>	<u>pr. andel</u>	<u>i alt</u>
42 á kr. 2.215,90	93.068	6.720	86.347,80	653.733	27.456.784
18 á kr. 2.311,59	41.609	2.880	38.728,62	684.160	12.314.886
27 á kr. 2.382,63	64.331	4.320	60.011,01	706.750	19.082.239
1 á kr. 2.384,08	2.384	160	2.224,08	707.211	707.211
4 á kr. 2.517,46	10.070	640	9.429,84	749.623	2.998.491
2 á kr. 3.305,18	6.610	320	6.290,36	1.000.101	2.000.202
1 á kr. 3.471,92	3.472	160	3.311,92	1.053.121	1.053.121
1 á kr. 3.577,51	3.578	160	3.417,51	1.086.696	1.086.696
1 á kr. 3.605,12	3.605	160	3.445,12	1.095.476	1.095.476
1 á kr. 3.948,48	3.948	160	3.788,48	1.204.657	1.204.657
2 á kr. 4.264,97	8.530	320	8.209,94	1.305.294	2.610.588
1 á kr. 4.456,13	4.456	160	4.296,13	1.366.079	1.366.079
1 á kr. 4.457,76	4.458	160	4.297,76	1.366.597	1.366.597
<b>102 lejligheder</b>	<b>250.118,57</b>	<b>16.320</b>	<b>233.798,57</b>		<b>74.343.027</b>

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 317,98 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i den 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 svarer 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 2012

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejendoms- vurdering</u>	<u>Nye andelsværdier i alt</u>	<u>Værdi pr. boligafgifts- krone</u>	<u>Ændring i andels- krone.</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-4.550.000	-5%	69.793.027	298,52	-6,12%
-2.730.000	-3%	71.613.027	306,30	-3,67%
-910.000	-1%	73.433.027	314,09	-1,22%
0	0	74.343.027	317,98	0,00%
910.000	1%	75.253.027	321,87	+1,22%
2.730.000	3%	77.073.027	329,66	+3,67%
4.550.000	5%	78.893.027	337,44	+6,12%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 201.219 og reserve vedr. deltagelse i arbejdsdage kr. 87.728, i alt kr. 288.947. Endvidere er der foretaget fradrag for individuelle forbedringer (loftudvidelse) på kr. 3.363.675 (taget fra andelsnoten).

**Likviditetsoversigt pr. 31. december 2012**

		<u>31/12 2012</u>
		kr.
<b>Disponible beløb:</b>		
Restancer, andelshavere	2.700	
Beboerkonto, fraflyttere	800	
Forudbetalte omkostninger	128.300	
Likvide beholdninger	<u>1.199.700</u>	1.331.500
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Varmeregnskab	22.300	
Forudbetalt løbende boligafgift	2.800	
Beboerkonto, andelssalg	30.000	
Øvrig gæld	66.600	
Reserveret vedr. vedligeholdelse og deltagelse i arbejdsdage	<u>288.900</u>	<u>410.600</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2012</b>		<b><u><u>920.900</u></u></b>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2012		788.300
Formue tilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	117.600	
Forøgelse af deposita	<u>15.000</u>	<u>132.600</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2012</b>		<b><u><u>920.900</u></u></b>

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

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

**Budget for året 2013 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2013 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2012</b>	<b>Budget 2012 (ej revideret)</b>
<b>Indtægter:</b>			
Boligafgift - medlemmer	2.805.600	2.787.281	2.732.400
Indbetalt vedr. særlig istandsættelse	195.800	180.540	134.600
Kælderleje - medlemmer	7.200	6.700	7.200
Vaskeriregnskab	1.000	0	10.000
Påkravsgebyr	0	3.703	0
	<b>3.009.600</b>	<b>2.978.224</b>	<b>2.884.200</b>
<b>Omkostninger:</b>			
Ejendomsskatter	260.300	243.229	243.200
Forsikringer	105.800	105.200	105.000
Vandafgift	225.600	219.693	225.600
Renovation	205.800	182.980	183.000
Elforbrug fællesarealer	55.000	60.988	55.000
- Refusion strømforbrug e/ skybrud	0	-21.775	0
Vicevært incl. afløser	296.500	298.451	281.000
Vinduespolering	12.000	15.750	12.000
Hovedrengøring	0	43.969	0
Sociale ydelser	4.400	4.419	4.000
Snerydning	5.000	3.000	5.000
Anden renholdelse	6.000	6.719	2.000
Fælles gårdanlæg	106.000	94.100	96.000
Vedligeholdelse, løbende	250.000	53.531	250.000
Arbejdsweekend	0	762	0
Administrationshonorar	211.000	206.837	206.800
Revision og regnskabsmæssig assistance	33.500	33.500	33.500
PBS-gebyrer	6.200	6.098	6.200
Varmeregnskabshonorar	21.000	20.830	23.600
Gebyrer m.v.	1.500	1.786	1.500
Bestyrelseshonorar	40.400	36.666	40.400
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	9.600	13.334	9.600
Kontorartikler	7.300	6.840	7.300
Møder og generalforsamling	4.000	2.234	4.000
Telefon	1.000	0	3.000
Tilskud til kurser og fester	5.000	4.494	0
Kørselsgodtgørelse	500	270	500
Antenne	0	69	0
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>	<b>1.873.400</b>	<b>1.655.908</b>	<b>1.798.200</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>1.136.200</b>	<b>1.322.316</b>	<b>1.086.000</b>

**Budget for året 2013 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2013 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2012</b>	<b>Budget 2012 (ej revideret)</b>
<b>Finansielle poster:</b>			
Renteindtægter bank	3.000	2.272	3.000
Prioritetsrenter og bidrag	-513.400	-668.279	-664.800
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>	<b>510.400</b>	<b>666.007</b>	<b>661.800</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>625.800</b>	<b>656.309</b>	<b>424.200</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen	195.800	180.540	134.600
Overført til næste år	430.000	475.769	289.600
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>625.800</b>	<b>656.309</b>	<b>424.200</b>
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b>			
Overført til næste år	430.000	475.769	289.600
Betalte prioritetsafdrag	-493.000	-358.133	-358.100
<b>Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>	<b>-63.000</b>	<b>117.636</b>	<b>-68.500</b>

**LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET****Likviditetsoversigt for året 2013**

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2013	920.900
Låneprovenu 20-årigt kontantlån	14.100.000
Indfrielse af 30-årigt kontantlån	-14.096.000
Årets budgetterede resultat 2013 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-63.000
<b>Likviditetsoverskud pr. 31. december 2013</b>	<b>861.900</b>

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2013 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 1.000.000.

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2013 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.