

GLB REVISION

Andelsboligforeningen Brydesgård

Årsrapport for 2013

53. 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 2014	27-28
BILAG TIL ÅRSRAPPORTEN, NØGLEOPLYSNINGER	29-30

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
Ann Qureshi

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 / 2014
Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013 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 2013

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 23. januar 2014

Administrator:

Ejendomsadministrationen Andelsbo

Bestyrelse:

Mikal Johansen
(formand)

Hildur Bengtsson

Nicolai Mønster Larsen

Ann Qureshi

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Brydesgård

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Brydesgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Brydesgård har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2013 medtaget det af ledelsen pr. 25. februar 2013 godkendte resultatbudget for 2013. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 23. januar 2014

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 bortset fra boligafgift 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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

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 24 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 25. 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 2013

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2013 kr.</u>	<u>Budget 2013 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2012 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	3.008.623	3.008.600	2.974.521
Vaskeriregnskab	8	21.725	1.000	0
Antenneregnskab	11	935	0	69
Andre indtægter	2	3.502	0	3.703
INDTÆGTER I ALT		<u>3.034.785</u>	<u>3.009.600</u>	<u>2.978.155</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	376.311	366.100	348.429
Forbrugsafgifter	4	491.473	486.400	441.886
Renholdelse	5	389.901	429.900	466.408
Vedligeholdelse, løbende	6	298.087	250.000	53.531
Arbejdsweekend	7	0	0	762
Vaskeriregnskab	8	0	0	11.934
Administrationsomkostninger	9	275.477	273.200	269.051
Øvrige foreningsomkostninger	10	57.507	67.800	63.838
OMKOSTNINGER I ALT		<u>1.888.756</u>	<u>1.873.400</u>	<u>1.655.839</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>1.146.029</u>	<u>1.136.200</u>	<u>1.322.316</u>
Finansielle indtægter	12	872	3.000	2.272
Finansielle omkostninger	13	934.697	513.400	668.279
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>933.825</u>	<u>510.400</u>	<u>666.007</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>212.204</u>	<u>625.800</u>	<u>656.309</u>
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>				
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen		195.800	195.800	180.540
Overført til næste år		16.404	430.000	475.769
DISPONERET I ALT		<u>212.204</u>	<u>625.800</u>	<u>656.309</u>

Resultatopgørelse for 2013

<u>Note</u>	<u>Realiseret 2013 kr.</u>	<u>Budget 2013 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2012 kr.</u>
---o0o---			
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	16.404	430.000	475.769
Betalte prioritetsafdrag	<u>-496.425</u>	<u>-493.000</u>	<u>-358.133</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	<u><u>-480.021</u></u>	<u><u>-63.000</u></u>	<u><u>117.636</u></u>

Balance pr. 31. december 2013**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 1842 m. fl. Sundbyvester (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 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
Restancer, andelshavere		13.866	2.686
Beboerkonto, fraflyttere		3.500	875
Varmeregnskab	20	64.873	0
Andre tilgodehavender	15	379.892	379.892
Forudbetalte omkostninger	16	124.792	128.278
TILGODEHAVENDER		586.923	511.731
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	4.903.745	1.199.834
OMSÆTNINGSAKTIVER		5.490.668	1.711.565
AKTIVER		96.490.668	92.711.565

Balance pr. 31. december 2013**- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		kr.	kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		34.421	34.421
Overført resultat m.v.		<u>78.071.270</u>	<u>78.054.866</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>78.105.691</u>	<u>78.089.287</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		397.058	201.219
Reserveret vedr. deltagelse i arbejdsdage		<u>109.868</u>	<u>87.728</u>
Andre reserver		<u>506.926</u>	<u>288.947</u>
EGENKAPITAL	18	<u>78.612.617</u>	<u>78.378.234</u>
Prioritetsgæld	19	13.727.520	13.811.033
Deposita		413.019	400.694
Varmeregnskab	20	0	22.242
Forudbetalt løbende boligafgift		3.331	2.806
Beboerkonto, andelssalg		3.456.403	0
Beboerkonto, fraflyttere		36.000	30.000
Øvrig gæld	21	<u>241.778</u>	<u>66.556</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	22	<u>17.878.051</u>	<u>14.333.331</u>
PASSIVER		<u>96.490.668</u>	<u>92.711.565</u>

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

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013	Budget 2013 (ej revideret)	Realiseret 2012
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	2.805.583	2.805.600	2.787.281
Indbetalt vedr. særlig istandsættelse	195.840	195.800	180.540
Kælderleje - medlemmer	7.200	7.200	6.700
	<u>3.008.623</u>	<u>3.008.600</u>	<u>2.974.521</u>
<u>Note 2. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	3.502	0	3.703
	<u>3.502</u>	<u>0</u>	<u>3.703</u>
<u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	260.256	260.300	243.229
Forsikringer	116.055	105.800	105.200
	<u>376.311</u>	<u>366.100</u>	<u>348.429</u>
<u>Note 4. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	232.615	225.600	219.693
Renovation	205.766	205.800	182.980
Elforbrug fællesarealer	53.092	55.000	60.988
- refusion strømforbrug e/ skybrud	0	0	-21.775
	<u>491.473</u>	<u>486.400</u>	<u>441.886</u>

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013 <u>kr.</u>	Budget 2013 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2012 <u>kr.</u>
<u>Note 5. Renholdelse</u>			
Vicevært incl. afløser	275.625	296.500	298.451
Vinduespolering	0	12.000	15.750
Hovedrengøring	0	0	43.969
Sociale ydelser	3.091	4.400	4.419
Snerydning	2.563	5.000	3.000
Anden renholdelse	5.222	6.000	6.719
Fælles gårdanlæg	<u>103.400</u>	<u>106.000</u>	<u>94.100</u>
	<u>389.901</u>	<u>429.900</u>	<u>466.408</u>
<u>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Låseservice	2.757		899
Elektriker	19.797		14.251
Tømrer	19.775		0
VVS	83.706		31.723
Glarmester	3.876		3.064
Tagarbejde	11.813		0
Gårdsplads og vej (herunder vejstandsættelse Lysefjordsgade)	155.852		3.594
Anden vedligeholdelse	<u>511</u>		<u>0</u>
	<u>298.087</u>	<u>250.000</u>	<u>53.531</u>
<u>Note 7. Arbejdsweekend</u>			
Afholdte udgifter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>762</u>
Nettooverskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>762</u>

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013 <u>kr.</u>	Budget 2013 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2012 <u>kr.</u>
<u>Note 8. Vaskeri</u>			
Vaskeriindtægt	-33.383	-1.000	-32.100
Afholdte udgifter	<u>11.658</u>	<u>0</u>	<u>44.034</u>
Nettooverskud	<u>21.725</u>	<u>1.000</u>	<u>11.934</u>
<u>Note 9. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	210.974	211.000	206.837
Revision og regnskabsmæssig assistance	33.500	33.500	33.500
PBS-gebyrer	6.176	6.200	6.098
Varmeregnskabshonorar	21.841	21.000	20.830
Gebyrer m.v.	2.934	1.500	1.786
Andre administrationsudgifter	<u>52</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>275.477</u>	<u>273.200</u>	<u>269.051</u>
<u>Note 10. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelseshonorar	43.060	40.400	36.666
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	6.940	9.600	13.334
Kopiering og kontorartikler	5.825	7.300	6.840
Møder og generalforsamling	1.469	4.000	2.234
Telefon	0	1.000	0
Tilskud til kurser og fester	0	5.000	4.494
Kørselsgodtgørelse	<u>213</u>	<u>500</u>	<u>270</u>
	<u>57.507</u>	<u>67.800</u>	<u>63.838</u>
<u>Note 11. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	135.744	0	126.048
Signallevering, Copy-Dan m.v.	<u>- 134.809</u>	<u>0 -</u>	<u>126.117</u>
Nettooverskud	<u>935</u>	<u>0 -</u>	<u>69</u>

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013	Budget 2013 (ej revideret)	Realiseret 2012
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 12. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	872	3.000	2.272
	<u>872</u>	<u>3.000</u>	<u>2.272</u>
<u>Note 13. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	521.820	513.400	668.279
Omkostninger ved omprioritering	36.352	0	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	376.522	0	0
Andre renter	3	0	0
	<u>934.697</u>	<u>513.400</u>	<u>668.279</u>

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	kr.
<u>Note 14. Ejendommen, matr. nr. 1842 m. fl. Sundbyvester</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 2013. Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 91.000.000, og da der ikke er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, er 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 2013.

Note 15. Andre tilgodehavender

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

Note 16. Forudbetalte omkostninger

Forudbetalt energimærkning	20.187	30.281
Forudbetalt forsikring	104.605	97.997
	<u>124.792</u>	<u>128.278</u>

Note 17. Likvide beholdninger

Nordea Bank A/S, indskudskonto	397.058	580.101
Nordea Bank A/S, foreningskonto (kreditmaksimum kr. 1.000.000)	4.496.687	609.733
Kassebeholdning	10.000	10.000
	<u>4.903.745</u>	<u>1.199.834</u>

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	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	78.054.866	77.579.097
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	16.404	475.769
Saldo pr. 31. december	<u>78.071.270</u>	<u>78.054.866</u>
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. januar § 18 a projekter	201.219	19.835
Overført fra overført resultat m.v.	195.800	180.540
+ renter af indestående på indskudskonto	39	844
Saldo pr. 31. december	<u>397.058</u>	<u>201.219</u>
Reserve vedr. deltagelse i arbejdsdage		
Saldo pr. 1. januar	87.728	66.808
Årets indbetalinger	24.480	24.480
Udbetalt vedr. arbejdsdage	-2.340	-3.560
Saldo pr. 31. december	<u>109.868</u>	<u>87.728</u>
Egenkapital i alt	<u>78.612.617</u>	<u>78.378.234</u>

Noter til balance pr. 31. december 2013Note 19. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	Realkredit Danmark Lån 1	Realkredit Danmark Lån 2	I alt
Restløbetid år	Indfriet	19 år og 3 mdr.	
Renter og bidrag	166.989	354.831	<u>521.820</u>
Betalt afdrag i året	91.945	404.480	<u>496.425</u>
Nominel restgæld	Indfriet	13.727.520	<u>13.727.520</u>
Obligationsrestgæld	Indfriet	14.182.342	<u>14.182.342</u>
Kurs	-	96,15	
Kursværdi	Indfriet	13.636.322	<u>13.636.322</u>
Næste års afdrag	-	543.063	<u>543.063</u>
---o0o---			
Renter og bidrag i alt			<u>521.820</u>
Betalt afdrag i alt			<u>496.425</u>
Nominel restgæld i alt			<u>13.727.520</u>
Kursværdi i alt			<u>13.636.322</u>
Næste års afdrag i alt			<u>543.063</u>

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	kr.
<u>Realkredit Danmark Lån 1</u>		
Kontantlån, oprindelig kr. 16.160.000. Obligationsrente 4 pct. p.a. Kontantlånsrente 4,2864 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag. Lånet er indfriet den 27. marts 2013.		
<u>Realkredit Danmark Lån 2</u>		
Kontantlån, oprindelig kr. 14.132.000. Obligationsrente 2,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,8684 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.		
<u>Note 20. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	117.015	604.025
Fjernvarmeomkostning	<u>142.919</u>	<u>588.983</u>
	<u>25.904</u>	<u>-15.042</u>
Varmeefterbetaling	<u>38.969</u>	<u>-7.200</u>
Varmeregnskab i alt	<u>64.873</u>	<u>-22.242</u>
<u>Note 21. Øvrig gæld</u>		
Københavns Kommune, vejstandsættelse Lysefjordsgade	145.476	0
Københavns Boligrenovering ApS	30.038	0
Virena ApS	2.562	0
Varmeregnskabshonorar	0	11.719
Amager Låseservice	423	60
Anlægsgartner Per Nielsen	10.375	0
Blikkenslager Per Madsen	8.463	7.679
Rosendal El ApS	9.919	2.955
Dansk Glas A/S	0	3.064
Den Lille Svane	0	5.250
Servicecentralen	0	1.547
Skyldig A-skat m.v.	<u>34.522</u>	<u>34.282</u>
	<u>241.778</u>	<u>66.556</u>

Noter til balance pr. 31. december 2013

Note 22. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 13.184.457 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 31. december 2013 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Note 23. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.000.000.

Ejerpantebrevet er håndpantset til Nordea Bank 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 maksimeret til i alt oprindeligt kr. 57.000.

Øvrige noter pr. 31. december 2013

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 foreningens oplysninger følgende:

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

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2013	2012
	kr./kvm.	kr./kvm.
	<u>total</u>	<u>total</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	12.613	12.613

	2013	2012
	kr./kvm.	kr./kvm.
	<u>andele</u>	<u>andele</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	12.613	12.613

Foreslået andelsværdi	10.377	10.304
Reserver uden for andelsværdi	531	40
Andel i foreningens nettogæld m.v.	1.705	2.269
	<u>12.613</u>	<u>12.613</u>

	2013	2012
	kr./kvm.	kr./kvm.

2. Den løbende drift:

Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	<u>389</u>	<u>386</u>

Øvrige noter pr. 31. december 2013

	<u>2013 i pct.</u>	<u>2012 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	8	2
Øvrige omkostninger	51	62
Finansielle poster netto	27	23
Afdrag	<u>14</u>	<u>13</u>
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>99</u>	<u>100</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 2014 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.

Øvrige noter pr. 31. december 2013

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)	<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 8 (8 x 38.321)		<u>-306.568</u>
Fradrag for individuelle forbedringer (loftudvidelse)		<u><u>3.325.354</u></u>
Egenkapital pr. 31. december 2013		78.612.617
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-506.926</u>
Foreningens egenkapital reduceret med generalforsamlingsbestemte reserver		78.105.691
- fradrag for individuelle forbedringer (loftudvidelse)		-3.325.354
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	13.727.520	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-13.636.322</u>	<u>91.198</u>
		<u>74.871.535</u>
Værdi pr. boligafgiftskrone december 2013	<u>74.871.535</u>	320,24
	233.798,57	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. februar 2013)		317,98

Øvrige noter pr. 31. december 2013

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Antal andele</u>	<u>Boligafgift</u>	<u>Særlig istandsættelse</u>	<u>I alt</u>	<u>Andelsværdi pr. andel</u>	<u>Andelsværdi i alt</u>
42 á kr. 2.215,90	93.067,80	6.720	86.347,80	658.380	27.651.976
18 á kr. 2.311,59	41.608,62	2.880	38.728,62	689.024	12.402.434
27 á kr. 2.382,63	64.331,01	4.320	60.011,01	711.774	19.217.895
1 á kr. 2.384,08	2.384,08	160	2.224,08	712.238	712.238
4 á kr. 2.517,46	10.069,84	640	9.429,84	754.952	3.019.807
2 á kr. 3.305,18	6.610,36	320	6.290,36	1.007.211	2.014.422
1 á kr. 3.471,92	3.471,92	160	3.311,92	1.060.608	1.060.608
1 á kr. 3.577,51	3.577,51	160	3.417,51	1.094.422	1.094.422
1á kr. 3.605,12	3.605,12	160	3.445,12	1.103.263	1.103.263
1 á kr. 3.948,48	3.948,48	160	3.788,48	1.213.221	1.213.221
2 á kr. 4.264,97	8.529,94	320	8.209,94	1.314.574	2.629.147
1 á kr. 4.456,13	4.456,13	160	4.296,13	1.375.790	1.375.790
1 á kr. 4.457,76	4.457,76	160	4.297,76	1.376.312	1.376.312
<u>102 lejligheder</u>	<u>250.118,57</u>	<u>16.320</u>	<u>233.798,57</u>		<u>74.871.535</u>

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 320,24 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 2013

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejendoms- vurdering</u>	<u>Nye andelsværdier i alt</u>	<u>Værdi pr. boligafgiftskrone</u>	<u>Ændring i andelskrone</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-4.550.000	-5%	70.321.535	300,78	-6,08%
-2.730.000	-3%	72.141.535	308,56	-3,65%
-910.000	-1%	73.961.535	316,35	-1,22%
0	0	74.871.535	320,24	0,00%
910.000	1%	75.781.535	324,13	+1,22%
2.730.000	3%	77.601.535	331,92	+3,65%
4.550.000	5%	79.421.535	339,70	+6,08%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 397.058 og reserve vedr. deltagelse i arbejdsdage kr. 109.868, i alt kr. 506.926. Endvidere er der foretaget fradrag for individuelle forbedringer (loftudvidelse) på kr. 3.325.354 (taget fra andelsnoten).

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2013

		<u>31/12 2013</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	13.800	
Beboerkonto, fraflyttere	3.500	
Varmeregnskab	64.800	
Forudbetalte omkostninger	124.800	
Likvide beholdninger	<u>4.903.700</u>	5.110.600
Diverse gældsposter:		
Forudbetalt løbende boligafgift	3.300	
Beboerkonto, andelssalg	3.456.400	
Beboerkonto, fraflyttere	36.000	
Øvrig gæld	241.800	
Reserveret vedr. vedligeholdelse og deltagelse i arbejdsdage	<u>506.900</u>	<u>4.244.400</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2013		<u><u>866.200</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2013		920.900
Formuetilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita	12.400	
Optagelse af lån	<u>14.132.000</u>	<u>14.144.400</u>
		15.065.300
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	480.000	
Indfrielse af lån	<u>13.719.100</u>	<u>14.199.100</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2013		<u><u>866.200</u></u>

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2013 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 2014 med sammenligningstal

	Budget 2014 (ej revideret)	Realiseret 2013	Budget 2013 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	2.805.600	2.805.583	2.805.600
Indbetalt vedr. særlig istandsættelse	195.800	195.840	195.800
Kælderleje - medlemmer	7.200	7.200	7.200
Vaskeriregnskab	10.000	21.725	1.000
Antenneregnskab	0	935	0
Påkravsgebyr	0	3.502	0
	3.018.600	3.034.785	3.009.600
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	276.700	260.256	260.300
Forsikringer	117.200	116.055	105.800
Vandafgift	230.500	232.615	225.600
Renovation	224.100	205.766	205.800
Elforbrug fællesarealer	55.000	53.092	55.000
Vicevært incl. afløser	280.500	275.625	296.500
Vinduespolering	12.000	0	12.000
Sociale ydelser	3.500	3.091	4.400
Snerydning	5.000	2.563	5.000
Anden renholdelse	6.000	5.222	6.000
Fælles gårdanlæg	106.000	103.400	106.000
Vedligeholdelse, løbende	250.000	298.087	250.000
Administrationshonorar	215.200	210.974	211.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	33.500	33.500	33.500
PBS-gebyrer	6.400	6.176	6.200
Varmeregnskabshonorar	22.000	21.841	21.000
Gebyrer m.v.	1.500	2.934	1.500
Andre administrationsudgifter	0	52	0
Bestyrelseshonorar	44.000	43.060	40.400
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	6.000	6.940	9.600
Kopiering og kontorartikler	7.300	5.825	7.300
Møder og generalforsamling	4.000	1.469	4.000
Telefon	1.000	0	1.000
Tilskud til kurser og fester	5.000	0	5.000
Kørselsgodtgørelse	500	213	500
OMKOSTNINGER I ALT	1.912.900	1.888.756	1.873.400
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.105.700	1.146.029	1.136.200

Budget for året 2014 med sammenligningstal

	Budget 2014 (ej revideret)	Realiseret 2013	Budget 2013 (ej revideret)
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	3.000	872	3.000
Prioritetsrenter og bidrag	-448.800	-521.820	-513.400
Omkostninger ved omprioritering	0	-36.352	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	-376.522	0
Andre renter	0	-3	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	445.800	933.825	510.400
ÅRETS RESULTAT	659.900	212.204	625.800
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen	195.800	195.800	195.800
Overført til næste år	464.100	16.404	430.000
DISPONERET I ALT	659.900	212.204	625.800
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	464.100	16.404	430.000
Betalte prioritetsafdrag	-543.100	-496.425	-493.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-79.000	-480.021	-63.000

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2014

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2014	866.200
Årets budgetterede resultat 2014 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-79.000
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2014	787.200

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2014 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 1.000.000.

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2014 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelægning 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.

Nøgleoplysninger

udarbejdet jf. § 3 i Bekendtgørelse nr. 1539 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

Henvisning

	Antal	Areal m ²
B1	Andelsboliger	102
B2	Erhvervsandele	0
B3	Boligelejemål	0
B4	Erhvervslejemål	0
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0
B6	i alt	102

	Areal BBR	Areal forening	Oprindeligt indskud	Andet*
C1	Fordelingstal, andelsværdi	0	0	x
C2	Fordelingstal, boligafgift	0	x	0
C3	Fordelingstal, evt. andet	0	0	0

* Pr. boligafgiftskrone 1. december exkl. indbetaling til særlig istandsættelse.

D1	Foreningens stiftelsesår	1962
D2	Ejendommens opførelsesår	1934

	JA	NEJ	
E1	Hæfter andelshavere med mere end andelsindskud ?	0	x

	Personligt og			
	pro rata*1	solidarisk*1	Andet*2	
E2	Hvis ja, beskrives hvorledes	0	0	0

	Anskaffel- sessum	Valuar vurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip	0	0	x
	kr.	kr. pr. m ²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	91.000.000	12.613	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	506.926	70	
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	0,6%	0,6%	

Nøgleoplysninger

		JA	NEJ	
G1	Har foreningen modtaget offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?	0	x	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser ?	0	x	
G3	Er der på ejendommen tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) ?	0	x	
Gennemsnitlig kr. pr. andels-m ² pr. år				
H1	Boligafgift	389		
H2	Erhvervslejeindtægter	0		
H3	Boliglejeindtægter	0		
Gennemsnitlig kr. pr. andels-m ²				
		2011	2012	2013
J	Årets resultat (før prioritetsafdrag)	42	91	29
Gennemsnitlig kr. pr. andels-m ²				
K1	Andelsværdi	10.377		
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.717		
K3	Teknisk andelsværdi	12.094		
Gennemsnitlig kr. pr. m ²				
		2011	2012	2013
M1	Vedligeholdelse, løbende	50	7	41
M2	Vedligeholdelse, genopretning. renovering	69	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	119	7	41
%				
P1	Friværdi (Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	80		
2011 2012 2013				
R	Årets prioritetsafdrag pr. andels-m ²	47,57	49,64	68,80

Ved beregningerne er anvendt arealer jf. andelsboligforeningens oplysninger.