

Andelsboligforeningen Brydesgård

Årsrapport for 2015

55. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-7
RESULTATOPGØRELSE	8-9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	12-14
NOTER TIL BALANCE	15-19
ØVRIGE NOTER	20-28
LIKVIDITETSOVERSIGT	29
BUDGET FOR ÅRET 2016	30-31

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Brydesgård
Lysefjordsgade 5-11, Brydes Allé 11-15 og Mjøsensgade 8-14
2300 København S
Matrikelnummer: 1842 og 1843 Sundbyvester, København
CVR-nr. 10 50 78 12

BESTYRELSE

Hildur Bengtsson (formand)
Alex Breum
Mikal Johansen
Jimmi Pedersen
Christina Nielsen


ADMINISTRATOR

Ejendomsadministrationen Andelsbo
Dronning Olgas Vej 37 A
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 ²⁵ 12 2016
Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015 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 2015.


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.

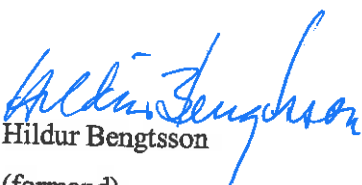
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. februar 2016

Administrator:


Ejendomsadministrationen Andelsbo

Bestyrelse:


Hildur Bengtsson
(formand)


Alex Breum


Mikal Johansen


Jimmi Pedersen


Christina Nielsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsrapporten

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Brydesgård

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Brydesgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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. Andelsboligforeningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om andelsboligforeningens ledelses valg af regnskabspraksis er passende, om andelsboligforeningens ledelses 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsrapporten

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Brydesgård har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 9. februar 2016

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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens 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 formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 rentekomkostninger 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.

I 2014 var ejendommen værdiansat til dagsværdi ifølge offentlig vurdering. Baseret på valuarvurdering i 2015 har dette medført en forøgelse af egenkapitalen med kr. 20.800.000.

Dagsværdien af foreningens ejendom vurderes at kunne fastsættes til senest kendte vurdering fra statsautoriseret ejendomsmægler og valuar (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 nominal værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 23 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.

Nøgleoplysninger

De i note 25 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 24. 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 2015

	Note	Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014 kr.
Indtægter:				
Boligafgift	1	3.010.123	3.011.000	3.007.933
Vaskeriregnskab	7	3.368	5.000	0
Antenneregnskab	10	49	0	186
Andre indtægter	2	1.650	0	3.462
INDTÆGTER I ALT		3.015.190	3.016.000	3.011.581
Omkostninger:				
Ejendomsskat og forsikringer	3	408.732	402.700	391.753
Forbrugsafgifter	4	496.725	491.200	492.300
Renholdelse	5	398.035	382.500	392.977
Vedligeholdelse, løbende	6	225.009	250.000	193.383
Vaskeriregnskab	7	0	0	8.419
Administrationsomkostninger	8	287.738	286.000	289.670
Øvrige foreningsomkostninger	9	116.877	69.500	58.782
OMKOSTNINGER I ALT		1.933.116	1.881.900	1.827.284
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.082.074	1.134.100	1.184.297
Finansielle indtægter	11	87	500	945
Finansielle omkostninger	12	456.595	456.600	462.206
FINANSIELLE POSTER, NETTO		456.508	456.100	461.261
ÅRETS RESULTAT		625.566	678.000	723.036
Forslag til resultatdisponering:				
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen		195.792	195.800	195.792
Overført til næste år		429.774	482.200	527.244
DISPONERET I ALT		625.566	678.000	723.036

Resultatopgørelse for 2015

<u>Note</u>	<u>Realiseret 2015 kr.</u>	<u>Budget 2015 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2014 kr.</u>
---o0o---			
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	429.774	482.200	527.244
Betalte prioritetsafdrag	<u>-558.808</u>	<u>-558.800</u>	<u>-543.063</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	<u><u>-129.034</u></u>	<u><u>-76.600</u></u>	<u><u>-15.819</u></u>

Balance pr. 31. december 2015**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 1842 og 1843 Sundbyvester, København Dagsværdi iht. valuarvurdering af 5. februar 2016 (Valuarvurdering pr. 1. januar 2016 kr. 111.800.000) (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 91.000.000)	13	111.800.000	91.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>111.800.000</u>	<u>91.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>111.800.000</u>	<u>91.000.000</u>
Restancer, andelshavere		0	17.355
Beboerkonto, andelssalg		875	3.500
Varmeregnskab	19	16.589	38.962
Andre tilgodehavender	14	384.389	379.892
Forudbetalte omkostninger	15	172.953	32.765
TILGODEHAVENDER		<u>574.806</u>	<u>472.474</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	16	<u>1.443.832</u>	<u>2.224.356</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>2.018.638</u>	<u>2.696.830</u>
AKTIVER		<u><u>113.818.638</u></u>	<u><u>93.696.830</u></u>

Balance pr. 31. december 2015**- PASSIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		34.421	34.421
Overført resultat m.v.		88.719.678	78.598.514
Egenkapital excl. andre reserver		<u>88.754.099</u>	<u>78.632.935</u>
 Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		11.000.476	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		788.703	592.900
Reserve vedr. arbejdsdage		155.483	132.668
Andre reserver		<u>11.944.662</u>	<u>725.568</u>
 EGENKAPITAL			
	17	<u>100.698.761</u>	<u>79.358.503</u>
 Prioritetsgæld	18	12.625.649	13.184.457
Deposita		426.774	419.224
Beboerkonto, andelssalg		2.521	662.813
Mellemregning administrator		0	227
Øvrig gæld	20	64.933	71.606
GÆLDSFORPLIGTELSE	21	<u>13.119.877</u>	<u>14.338.327</u>
 PASSIVER		<u>113.818.638</u>	<u>93.696.830</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 22-23-24-25

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014 kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	2.805.583	2.805.600	2.805.583
Indbetalt vedr. særlig istandsættelse	195.840	195.800	195.750
Kælderleje - medlemmer	8.700	9.600	6.600
	<u>3.010.123</u>	<u>3.011.000</u>	<u>3.007.933</u>
<u>Note 2. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	1.650	0	3.000
Andre indtægter	0	0	462
	<u>1.650</u>	<u>0</u>	<u>3.462</u>
<u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	294.356	294.300	277.378
Forsikringer	114.376	108.400	114.375
	<u>408.732</u>	<u>402.700</u>	<u>391.753</u>
<u>Note 4. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	227.489	245.000	255.283
Renovation	226.178	226.200	224.183
Elforbrug fællesarealer	43.058	20.000	12.834
	<u>496.725</u>	<u>491.200</u>	<u>492.300</u>
<u>Note 5. Renholdelse</u>			
Vicevært	120.125	135.000	204.750
Ejendomsservice	113.750	118.000	79.388
Vinduespolering	15.487	12.000	0
Sociale ydelser	898	2.500	2.514
Snerydning	8.125	5.000	0
Anden renholdelse	6.250	5.000	2.925
Gårdlaug	133.400	105.000	103.400
	<u>398.035</u>	<u>382.500</u>	<u>392.977</u>

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014 kr.
<u>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Låseservice	6.120		4.174
Elektriker	22.988		23.301
Tømrer	28.650		11.457
VVS (heraf højt vandslukkere kr. 62.325)	147.871		120.986
Glarmester	0		2.432
Gårdsplads og vej	15.337		16.448
Anden vedligeholdelse	4.043		14.585
	<u>225.009</u>	<u>250.000</u>	<u>193.383</u>
<u>Note 7. Vaskeri</u>			
Vaskeriindtægt	-36.222	-40.000	-40.038
Afholdte udgifter	32.854	35.000	48.457
Nettooverskud	<u>3.368</u>	<u>5.000</u>	<u>8.419</u>
<u>Note 8. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	220.000	220.000	220.193
Revision og regnskabsmæssig assistance	33.500	33.500	33.500
Tilsyn/rådgivning	0	0	4.457
Netsgebyrer	7.356	7.000	6.614
Varmeregnskabshonorar	22.590	23.000	22.169
Gebyrer m.v.	4.292	2.500	2.507
Andre administrationsudgifter	0	0	230
	<u>287.738</u>	<u>286.000</u>	<u>289.670</u>

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret 2015 <u>kr.</u>	Budget 2015 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2014 <u>kr.</u>
<u>Note 9. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelseshonorar	50.024	45.000	45.660
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	0	6.000	4.338
Valuarvurdering for 2015	22.200	0	0
Valuarvurdering for 2014	31.575	0	0
Kontorartikler, porto, kopiering m.v.	8.354	7.500	6.137
Møder og generalforsamling	4.148	4.000	833
IT/Telefon	0	1.000	1.019
Tilskud til kurser og fester	0	5.000	0
Kørselsgodtgørelse	576	1.000	795
	<u>116.877</u>	<u>69.500</u>	<u>58.782</u>
<u>Note 10. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	157.560	150.000	146.652
Signallevering, Copy-Dan m.v.	-157.511	-150.000	-146.466
Nettooverskud	<u>49</u>	<u>0</u>	<u>186</u>
<u>Note 11. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	87	500	945
	<u>87</u>	<u>500</u>	<u>945</u>
<u>Note 12. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	456.553	456.600	462.206
Andre renter	42	0	0
	<u>456.595</u>	<u>456.600</u>	<u>462.206</u>

Noter til balance pr. 31. december 2015

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<u>Note 13. Ejendommen, matr. nr. 1842 og 1843 Sundbyvester, København</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	91.000.000	91.000.000
Årets opskrivning	20.691.866	0
	<u>111.691.866</u>	<u>91.000.000</u>
Altaner a conto	108.134	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>111.800.000</u>	<u>91.000.000</u>
Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2015 i henhold til vurdering af 5. februar 2016 af ejendomsmægler og valuar Torben von Linstow, Danbolig Gentofte.		
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 91.000.000.		
Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregning er baseret på afkastprocent på 1,42 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.		
Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. Af sin investering, vil den på gældende betale 20 mio. kr. For ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. Hvis investor i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr.		
Følsomhedsanalyse fremgår af note 24.		
<u>Note 14. Andre tilgodehavender</u>		
Tilgodehavende vedr. loftudvidelse (indbetales ved salg)	379.368	379.368
Tilgodehavende andelsindskud vedr. loftudvidelse (indbetales ved salg)	524	524
Andre tilgodehavender	4.497	0
	<u>384.389</u>	<u>379.892</u>
<u>Note 15. Forudbetalte omkostninger</u>		
Energimærkning (EMO), rest	10.093	15.140
Forsikringer ekskl. bygningsforsikring	32.078	17.625
Bygningsforsikring	130.782	0
	<u>172.953</u>	<u>32.765</u>
<u>Note 16. Likvide beholdninger</u>		
Nordea Bank, indskudskonto	788.703	592.900
Nordea Bank, foreningskonto (kreditmaks. kr. 1.000.000)	645.129	1.621.456
Kassebeholdning	10.000	10.000
	<u>1.443.832</u>	<u>2.224.356</u>

Noter til balance pr. 31. december 2015

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<u>Note 17. 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	78.598.514	78.071.270
Årets op- eller nedskrivning	20.691.866	0
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 11.000.476	0
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	429.774	527.244
Saldo pr. 31. december	<u>88.719.678</u>	<u>78.598.514</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. januar	0	0
Overført fra overført resultat m.v.	11.000.476	0
Saldo pr. 31. december	<u>11.000.476</u>	<u>0</u>
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. januar §18a projekter	592.900	397.058
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	195.792	195.792
Renter af indestående på indskudskonto	11	50
Saldo pr. 31. december	<u>788.703</u>	<u>592.900</u>
Reserve vedr. arbejdsdage		
Saldo pr. 1. januar	132.668	109.868
Årets indbetalinger	51.990	24.480
Udbetalt vedr. arbejdsdage inkl. fest	-29.175	-1.680
Saldo pr. 31. december	<u>155.483</u>	<u>132.668</u>
Egenkapital i alt	<u>100.698.761</u>	<u>79.358.503</u>

Noter til balance pr. 31. december 2015

Note 18. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	Realkredit	
	<u>Danmark</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	17	
Renter og bidrag	456.553	<u>456.553</u>
Betalt afdrag i året	558.808	<u>558.808</u>
Nominel restgæld	12.625.649	<u>12.625.649</u>
Obligationsrestgæld	13.003.889	<u>13.003.889</u>
Kurs	100	
Kursværdi	13.003.889	<u>13.003.889</u>
Næste års afdrag	575.010	<u>575.010</u>
	---000---	
Renter og bidrag i alt		<u>456.553</u>
Betalt afdrag i alt		<u>558.808</u>
Nominel restgæld i alt		<u>12.625.649</u>
Kursværdi i alt		<u>13.003.889</u>
Næste års afdrag i alt		<u>575.010</u>

Realkredit Danmark

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.

Noter til balance pr. 31. december 2015

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<u>Note 19. Varmeregnskab</u>		
1/10 2015 - 30/9 2016		
Indbetalt aconto	117.365	116.715
Fjernvarmeomkostning	133.354	149.004
	<u>15.989</u>	<u>32.289</u>
Varmefterbetaling	600	6.673
Varmeregnskab i alt	<u>16.589</u>	<u>38.962</u>
<u>Note 20. Øvrig gæld</u>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	0	39.000
Ejendomsservice	12.833	10.628
One.Com	187	0
Vurdering	1.000	1.000
Valuarvurdering, Danbolig	22.200	0
Skyldige omkostninger	0	13.818
Skyldig A-skat m.v.	28.713	7.160
	<u>64.933</u>	<u>71.606</u>

Note 21. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 12.050.639 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 18.

Foreningen har pr. 31. december 2015 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Note 22. 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 2015

Note 23. 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 og foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	102	7.215
	102	7.215

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2015	2014
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	12.613	12.613
Valuarvurdering pr. kvm.	15.495	0
	2015	2014
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	12.613	12.613
Valuarvurdering pr. kvm.	15.495	0
Foreslået andelsværdi	12.249	10.385
Reserver uden for andelsværdi	1.656	101
Fradrag for individuelle forbedringer	0	456
Andel i foreningens nettogæld m.v.	1.590	1.671
	15.495	12.613

Øvrige noter pr. 31. december 2015

	2015	2014
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	389	389
	2015 i pct.	2014 i pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	7	6
Øvrige omkostninger	61	61
Finansielle poster netto	15	15
Afdrag	17	18
Udgifter m.v.	100	100
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	100	100

Note 24. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b (ejendommen indregnet til valuarvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapitalen fordeles ifølge vedtægternes § 10 efter den månedlige boligafgift ekskl. indbetaling til særlig istandsættelse. Andelenes samlede boligafgift ekskl. indbetaling til særlig istandsættelse pr. 31. december 2015 udgør kr. 233.798,57.

Egenkapital pr. 31. december 2015	100.698.761
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver	-11.944.662
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	88.754.099
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	12.625.649
Prioritetsgæld, kursværdi	-13.003.889
	88.375.859

Øvrige noter pr. 31. december 2015

Værdi pr. boligafgiftskrone december 2015	<u>88.375.859</u>	
	233.798,57	378,00

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 21. maj 2015)		378,00
--	--	---------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Antal andele / boligafgift	Boligafgift	Særlig		Andelsværdi	Andelsværdi
		istandsættelse	i alt	pr. andel	i alt
42 * kr. 2.215,90	93.067,80	6.720	86.347,80	777.130,00	32.639.460
18 * kr. 2.311,59	41.608,62	2.880	38.728,62	813.301,00	14.639.418
27 * kr. 2.382,83	64.331,01	4.320	60.011,01	840.154,00	22.684.158
1 * kr. 2.384,08	2.384,08	160	2.224,08	840.702,00	840.702
4 * kr. 2.517,46	10.069,84	640	9.429,84	891.120,00	3.564.480
2 * kr. 3.305,18	6.610,36	320	6.290,36	1.188.878,00	2.377.756
1 * kr. 3.471,92	3.471,92	160	3.311,92	1.251.906,00	1.251.906
2 * kr. 3.577,51	3.577,51	160	3.417,51	1.291.819,00	1.291.819
1 * kr. 3.605,12	3.605,12	160	3.445,12	1.302.255,00	1.302.255
1 * kr. 3.948,48	3.948,48	160	3.788,48	1.432.045,00	1.432.045
2 * kr. 4.264,97	8.529,94	320	8.209,94	1.551.679,00	3.103.358
1 * kr. 4.456,13	4.456,13	160	4.296,13	1.623.937,00	1.623.937
1 * kr. 4.457,76	4.457,76	160	4.297,76	1.624.553,00	1.624.553
Afrunding					12
I alt 102 andele	250.118,57	16.320	233.798,57		88.375.859

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom pr. 1. januar 2016. En valuarvurdering er gældende i maks. 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/ andelskroneberegningen en gang.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 378,00 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i valuarvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 1.118.000, kr. 3.354.000, kr. 5.590.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Øvrige noter pr. 31. december 2015

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er valuarvurdering på kr. 111.800.000.

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i valuarvurdering</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>
-5.590.000	-5%	82.785.859	354,09	-6,33%
-3.354.000	-3%	85.021.859	363,65	-3,80%
-1.118.000	-1%	87.257.859	373,22	-1,27%
0	0	88.375.859	378,00	0,00%
1.118.000	1%	89.493.859	382,78	+1,27%
3.354.000	3%	91.729.859	392,35	+3,80%
5.590.000	5%	93.965.859	401,91	+6,33%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 788.703, reserve til arbejdsdage kr. 155.483, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 11.000.476 i alt kr. 11.944.662.

Øvrige noter pr. 31. december 2015

Note 25. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Feltnr.	Boligtype	Antal 31. december 2015	BBR-areal m ²
B1	Andelsboliger	102	7215
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0
B6	I alt	102	7215

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi			X
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften		X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Boligafgift pr. 1. december uden betaling til særlig istandsættelse.		

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1961
D2	Ejendommens opførelsesår	1934

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X
E2	Ikke relevant	

Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Anvendte værdier 31. december 2015 kr	Ejendoms-værdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Forklaring på udregning Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		111.800.000	15.495
			Andre reserver 31. december 2015	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Forklaring på udregning Generalforsamlings bestemte reserver		11.944.662	1.656
F4	Reserver i % af ejendomsværdi			(F3*100/F2) 11%
Sæt kryds			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?			X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			X

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab mv. *12

		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	233.799	* 12 /	7.215	389
H2	Erhvervslejeindtægter				
H3	Boligindtægter				

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		2013	2014	2015
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	29	100	87

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	12.249
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.539
K3	Teknisk andelsværdi	13.788

Forklaring på udregning:**Vedligeholdelse pr. år****m² ultimo året i alt (B6)**

		2013	2014	2015
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	41	27	31
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	41	27	31

Forklaring på udregning:**(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen *100****Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen**

P1	Friværdi	88%
----	----------	-----

Forklaring på udregning:**Årets afdrag****m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)**

		2013	2014	2015
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	69	75	77

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2015

		<u>31/12 2015</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto, andelssalg	900	
Varmeregnskab	16.600	
Andre tilgodehavender	4.500	
Forudbetalte omkostninger	173.000	
Likvide beholdninger	<u>1.443.800</u>	1.638.800
Diverse gældsposter:		
Beboerkonto, andelssalg	2.500	
Øvrig gæld	64.900	
Reserveret til vedligeholdelse og arbejdsdage	<u>944.200</u>	<u>1.011.600</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2015		<u><u>627.200</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2015		856.700
Formue tilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita		<u>7.600</u>
		864.300
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	129.000	
Tilgang på ejendommens værdikonto	<u>108.100</u>	<u>237.100</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2015		<u><u>627.200</u></u>

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2015 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 1.000.000.

Tilgodehavende vedr. loftudvidelse og andelsindskud i alt kr. 379.892 er ikke indregnet i ovennævnte likviditetsoverskud.

Budget for året 2016 med sammenligningstal

	Budget 2016 (ej revideret)	Realiseret 2015	Budget 2015 (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	9.600	8.700	9.600
Vaskeriregnskab	5.000	3.368	5.000
Antenneregnskab	0	49	0
Påkravsgebyr	0	1.650	0
	3.016.000	3.015.190	3.016.000
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	313.800	294.356	294.300
Forsikringer	115.000	114.376	108.400
Vandafgift	245.000	227.489	245.000
Renovation	216.600	226.178	226.200
Elforbrug fællesarealer	40.000	43.058	20.000
Vicevært	52.000	120.125	135.000
Ejendomsservice og haveservice	171.000	113.750	118.000
Vinduespolering	16.000	15.487	12.000
Sociale ydelser	1.200	898	2.500
Snerydning	8.000	8.125	5.000
Anden renholdelse	5.000	6.250	5.000
Gårdlaug	133.500	133.400	105.000
Vedligeholdelse, løbende	200.000	225.009	250.000
Administrationshonorar	225.000	220.000	220.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	33.500	33.500	33.500
Netsgebyrer	7.000	7.356	7.000
Varmeregnskabshonorar	23.000	22.590	23.000
Gebyrer m.v.	2.500	4.292	2.500
Bestyrelseshonorar	50.000	50.024	45.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	0	0	6.000
Valuarvurdering for 2015	22.200	22.200	0
Valuarvurdering for 2014	0	31.575	0
Kontorartikler, porto, kopiering m.v.	7.500	8.354	7.500
Møder og generalforsamling	4.000	4.148	4.000
IT/Telefon	1.500	0	1.000
Tilskud til kurser og fester	5.000	0	5.000
Kørselsgodtgørelse	1.000	576	1.000
OMKOSTNINGER I ALT	1.899.300	1.933.116	1.881.900
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.116.700	1.082.074	1.134.100

Budget for året 2016 med sammenligningstal

	Budget 2016 (ej revideret)	Realiseret 2015	Budget 2015 (ej revideret)
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	0	87	500
Prioritetsrenter og bidrag	-452.300	-456.553	-456.600
Andre renter	0	-42	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	452.300	456.508	456.100
ÅRETS RESULTAT	664.400	625.566	678.000
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen	195.800	195.792	195.800
Overført til næste år	468.600	429.774	482.200
DISPONERET I ALT	664.400	625.566	678.000
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	468.600	429.774	482.200
Betalte prioritetsafdrag	-575.000	-558.808	-558.800
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-106.400	-129.034	-76.600

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**Likviditetsoversigt for året 2016**

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2016	627.200
Årets budgetterede resultat 2016 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-106.400
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2016	520.800

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2016 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 1.000.000.

Tilgodehavende vedr. loftudvidelse og andelsindskud i alt kr. 379.892 er ikke indregnet i ovennævnte likviditetsoverskud.

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2016 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.