

Andelsboligforeningen Brydesgård

Lysefjordsgade 5-11, Brydes Allé 11-15 og Mjøsensgade 8-14, 2300 København S

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Andelsboligforeningen Brydesgård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

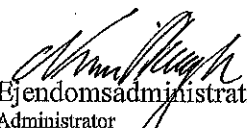
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

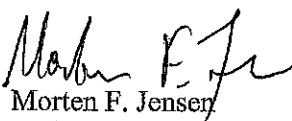
København S, den 24. januar 2018


Administrator


Ejendomsadministration Andelsbo
Administrator


Bestyrelse


Alex Breum
formand



Morten F. Jensen
næstformand


Anders Fugl
sekretær


Jimmi Pedersen


Andreas B. Suhr

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 26. februar 2018.


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Brydesgård

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Brydesgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Brydesgård har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2017 og 1. januar - 31. december 2018. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

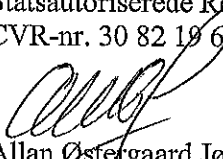
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København V, den 24. januar 2018

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63



Allan Østergaard Jørgensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 24022

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Brydesgård
Lysefjordsgade 5-11, Brydes Allé 11-15 og Mjøsensgade 8-14
2300 København S

CVR-nr.: 10 50 78 12
Hjemsted: Københavns Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 34.421
Andelshavere: 102

Ejendommen

Matrikelnr: 1842 og 1843 Sundbyvester, København

Bestyrelse

Alex Breum
Morten F. Jensen
Anders Fugl
Jimmi Pedersen
Andreas B. Suhr

Administrator

Ejendomsadministration Andelsbo, Dronning Olgas Vej 37 A, 2000
Frederiksberg
Tlf.: 38161125, mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk

Revisor

GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S
Gammel Kongevej 1, 2
1610 København V

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Brydesgård er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens 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.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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 budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

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 andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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 andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 28 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 29. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	Budget 2017 (ej revideret)	Budget 2018 (ej revideret)	2016
1 Boligafgift	3.314.170	3.314.700	3.372.300	3.024.531
2 Øvrige indtægter	1.524	0	0	4.792
Indtægter i alt	3.315.694	3.314.700	3.372.300	3.029.323
3 Ejendomsskat og forsikringer	-426.936	-430.600	-469.200	-453.057
4 Forbrugsafgifter	-488.604	-487.600	-502.300	-489.106
5 Renholdelse	-411.563	-448.400	-401.600	-350.955
6 Vedligeholdelse, løbende	-190.352	-200.000	-200.000	-243.605
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-916.048	-1.009.000	-150.000	-2.491.006
8 Administrationsomkostninger	-306.795	-298.000	-330.100	-293.694
9 Øvrige foreningsomkostninger	-98.404	-86.200	-132.500	-92.392
Omkostninger i alt	-2.838.702	-2.959.800	-2.185.700	-4.413.815
Resultat før finansielle poster	476.992	354.900	1.186.600	-1.384.492
10 Finansielle omkostninger	-783.700	-771.900	-651.500	-903.181
Finansielle poster netto	-783.700	-771.900	-651.500	-903.181
Årets resultat	-306.708	-417.000	535.100	-2.287.673
Årets resultat fordeles således:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	195.792	195.800	195.800	135.855
Betalte prioritetsafdrag	488.279	471.700	524.600	521.499
Overført restandel af årets resultat	-990.779	-1.084.500	-185.300	-2.945.027
I alt	-306.708	-417.000	535.100	-2.287.673

Balance 31. december

Aktiver			
Note		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
11	Ejendom	137.000.000	122.600.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>137.000.000</u>	<u>122.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>137.000.000</u>	<u>122.600.000</u>
Omsætningsaktiver			
12	Restancer, andelshavere	2.698	0
13	Varmeregnskab	88.931	68.161
14	Andre tilgodehavender	388.166	384.389
15	Periodeafgrænsningsposter	139.846	157.543
	Tilgodehavender i alt	<u>619.641</u>	<u>610.093</u>
16	Likvide beholdninger	<u>3.188.978</u>	<u>4.486.619</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.808.619</u>	<u>5.096.712</u>
	Aktiver i alt	<u>140.808.619</u>	<u>127.696.712</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital			
17	Andelsindskud	34.421	34.421
18	Overført resultat	99.755.230	94.119.678
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>99.789.651</u>	<u>94.154.099</u>
19	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	16.871.079	13.933.765
20	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.112.575	924.557
21	Reserve vedrørende arbejdsdage	198.342	171.230
	Reserver i alt	<u>18.181.996</u>	<u>15.029.552</u>
	Egenkapital i alt	<u>117.971.647</u>	<u>109.183.651</u>
Gældsforpligtelser			
22	Gæld til realkreditinstitutter	21.541.366	16.056.975
	Deposita	436.939	428.609
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.978.305</u>	<u>16.485.584</u>
23	Kortfristet del af langfristet gæld	524.569	369.239
24	Mellemregning med andelshavere	6.000	1.616.570
25	Anden gæld	328.098	41.668
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>858.667</u>	<u>2.027.477</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>22.836.972</u>	<u>18.513.061</u>
	Passiver i alt	<u>140.808.619</u>	<u>127.696.712</u>
26	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
27	Eventualforpligtelser		
28	Nøgleoplysninger		
29	Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2017</u>	<u>Budget 2017</u> (ej revideret)	<u>Budget 2018</u> (ej revideret)	<u>2016</u>
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	2.835.600	2.835.600	2.839.400	2.820.591
Indbetalt vedr. særlig istandsættelse	195.840	195.800	195.800	195.840
Kælderleje - medlemmer	7.800	8.400	7.200	8.100
Indbetaling til altan	274.930	274.900	329.900	0
	<u>3.314.170</u>	<u>3.314.700</u>	<u>3.372.300</u>	<u>3.024.531</u>
2. Øvrige indtægter				
Antennebidrag	-150	0	0	258
Gebyrer ved salg af andele	0	0	0	500
Påkravsgebyr	1.674	0	0	1.106
Øvrige indtægter	0	0	0	2.928
	<u>1.524</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.792</u>
3. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	313.786	310.600	334.200	310.649
Forsikringer	113.150	120.000	135.000	142.408
	<u>426.936</u>	<u>430.600</u>	<u>469.200</u>	<u>453.057</u>
4. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	246.271	245.000	252.400	233.441
Renovation	192.592	192.600	183.900	216.635
Elforbrug fællesarealer	49.741	50.000	76.000	39.030
Elforbrug anvendt til altanprojekt	0	0	-10.000	0
	<u>488.604</u>	<u>487.600</u>	<u>502.300</u>	<u>489.106</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>Budget 2017</u> (ej revideret)	<u>Budget 2018</u> (ej revideret)	<u>2016</u>
5. Renholdelse				
Viceværtsservice	54.583	55.700	54.000	48.722
Vinduespolering	15.803	16.000	16.000	17.640
Kørsel af affald og snerydning	24.595	12.000	15.000	13.531
Rengøring	183.182	230.000	183.200	137.574
Sociale ydelser	0	1.200	0	88
Ejendomsservice	133.400	133.500	133.400	133.400
	<u>411.563</u>	<u>448.400</u>	<u>401.600</u>	<u>350.955</u>
6. Vedligeholdelse, løbende				
Drift af vaskeri	7.795			387
Maler	13.937			269
Elektriker	46.389			36.566
Glarmester	4.355			0
Tømrer	8.888			24.975
VVS	68.332			154.220
Låseservice	17.245			10.236
Diverse	18.980			923
Gårdsplads og vej	4.431			16.029
	<u>190.352</u>	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>	<u>243.605</u>
7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Trapperenovering	502.901	1.009.000	0	2.491.006
Vaskemasker	13.933	0	0	0
Forhaver	364.003	0	150.000	0
Ny varmemåler	35.211	0	0	0
	<u>916.048</u>	<u>1.009.000</u>	<u>150.000</u>	<u>2.491.006</u>

Noter

	2017	Budget 2017 (ej revideret)	Budget 2018 (ej revideret)	2016
8. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	230.964	231.000	235.600	226.436
Udarbejdelse og revision af årsrapport	33.500	33.500	33.500	33.500
Varmeregnskabshonorar	23.743	24.000	24.000	23.280
Gebyrer m.v.	14.138	9.500	12.000	10.478
Tilsyn/rådgivning	4.450	0	25.000	0
	306.795	298.000	330.100	293.694
9. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelseshonorar	49.500	50.000	50.000	42.500
Valuarvurdering	22.500	22.200	22.500	21.575
Arbejdsweekend	0	0	30.000	0
Telefon og modem i vaskeri	5.581	1.500	2.000	1.049
Telefongodtgørelse	1.500	0	0	7.500
Kørselsgodtgørelse	451	1.000	1.000	480
Kontorartikler, porto, kopiering m.v.	16.951	7.500	12.000	13.298
Møder og generalforsamling	1.921	4.000	15.000	5.990
	98.404	86.200	132.500	92.392
10. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	653.767	651.500	651.500	460.162
Amortisering af kurstab på obligationslån	0	0	0	350.668
Renter, pengeinstitutter	421	0	0	1.304
Låneomkostninger	129.512	120.400	0	91.047
	783.700	771.900	651.500	903.181

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
11. Ejendom		
Offentlig ejendomsvurdering 1. januar	91.000.000	91.000.000
Offentlig ejendomsvurdering 31. december 2017	<u>91.000.000</u>	<u>91.000.000</u>
Opskrivninger 1. januar	31.600.000	20.800.000
Årets opskrivning	9.075.366	10.756.816
Udgifter altaner	5.324.634	43.184
Opskrivninger 31. december 2017	<u>46.000.000</u>	<u>31.600.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>137.000.000</u>	<u>122.600.000</u>

Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>91.000.000</u>	<u>91.000.000</u>
-----------------------------------	-------------------	-------------------

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2017 i henhold til vurdering af 31. december 2017 af ejendomsmægler og valuar Torben Von Linstow og Tyge Hellberg, Danbolig Gentofte. Valuarvurderingen pr. 31. december 2017 udgør kr. 137.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,38 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 løbene afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. af sin investering, vil den pågældende 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 29.

12. Restancer, andelshavere

Forudbetalt løbende boligafgift	<u>2.698</u>	<u>0</u>
	<u>2.698</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
13. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-117.515	-116.715
Fjernvarmeomkostning	138.492	135.797
Varmeefterbetaling	67.954	49.079
	<u>88.931</u>	<u>68.161</u>
14. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende vedr. loftudvidelse	379.368	379.368
Andre tilgodehavender	8.274	4.497
Tilgodehavende andelsindskud vedr. loftudvidelse	524	524
	<u>388.166</u>	<u>384.389</u>
15. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt ejendomsskat	18.174	18.174
Bygningsforsikring	121.672	134.322
Energimærkning (EMO) rest	0	5.047
	<u>139.846</u>	<u>157.543</u>
16. Likvide beholdninger		
Nordea Bank A/S, foreningskonto	1.988.690	3.492.123
Nordea Bank A/S, indskudskonto	1.180.288	984.496
Kassebeholdning	20.000	10.000
	<u>3.188.978</u>	<u>4.486.619</u>
17. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	34.421	34.421
	<u>34.421</u>	<u>34.421</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
18. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	94.119.678	88.719.679
Årets overførte overskud eller underskud	-990.779	-2.945.027
Afdrag på prioritetsgæld	488.279	521.499
Årets op- eller nedskrivning	9.075.366	10.756.816
Overført til reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-2.937.314	-2.933.289
	<u>99.755.230</u>	<u>94.119.678</u>
19. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar	13.933.765	11.000.476
Overført fra overført resultat	2.937.314	2.933.289
	<u>16.871.079</u>	<u>13.933.765</u>
20. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	924.557	788.703
Ifølge resultatdisponering	195.792	135.854
Anvendt i året	-7.774	0
	<u>1.112.575</u>	<u>924.557</u>
21. Reserve vedrørende arbejdsdage		
Reserveret 1. januar	171.230	155.483
Årets indbetalinger	60.600	61.200
Anvendt vedrørende arbejdsdage	-33.488	-45.453
	<u>198.342</u>	<u>171.230</u>

Noter**22. Gæld til realkreditinstitutter**

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag næste år	Kursværdi
Realkredit Danmark 2,6324% 2046	100,00	28	369.239	510.221	16.056.975	16.056.975	379.055	16.327.611
Realkredit Danmark 2,3396 % 2047	100,00	29	119.040	143.546	6.008.960	6.008.960	145.514	6.281.975
			488.279	653.767	22.065.935	22.065.935	524.569	22.609.586

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år

19.304.436

Realkredit Danmark Lån 01

Kontantlån, oprindeligt 16.518.000. Obligationsrente 2,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,6324 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Realkredit Danmark Lån 02

Kontantlån, oprindeligt 6.128.000. Obligationsrente 2,0 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,3396 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
23. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af prioritetsgæld	<u>524.569</u>	<u>369.239</u>
	<u>524.569</u>	<u>369.239</u>
24. Mellemregning med andelshavere		
Beboerkonto, fraflyttere	5.000	6.000
Beboerkonto, andelssalg	1.000	1.607.495
Forudbetalt løbende boligafgift	<u>0</u>	<u>3.075</u>
	<u>6.000</u>	<u>1.616.570</u>
25. Anden gæld		
Revisor	33.500	0
Omkostninger	49.296	39.406
Gartner	242.040	0
Skyldig A-skat, AM-bidrag mm.	1.892	1.892
Skyldig vurderingshonorar	500	-500
Skyldig feriegiro	<u>870</u>	<u>870</u>
	<u>328.098</u>	<u>41.668</u>
26. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 22.066, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 127.925.		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der deponeret ejerpantebrev på nominel kr. 1.000.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 127.925.		

Noter

27. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Der er stillet garanti for 1 lån til delvis finansiering af andelshavers køb af lejlighed. Garantien er maksimeret til t.kr. 53.

28. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2015	31/12 2016	31/12 2017	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	7.215	7.215	102	7.215
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	7.215	7.215	102	7.215

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?				X
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X	
C3	Boligafgift pr. 1 december uden betaling til særlig istandsættelse.				

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1961
D2	Ejendommens opførelsesår	1934

Noter

28. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds		Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			X	
Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	137.000.000	18.988		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	18.181.996	2.520		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13			
Felt nr.	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 måneds indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	236.300	* 12 /	7.215	393
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	7.215	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	7.215	0

Noter

28. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	87	-317	-43

Felt nr.	Forklaring på udregning af K1:	Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.	Forklaring på udregning af K2:	(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi	13.756		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.637		
K3	Teknisk andelsværdi	16.393		

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
		År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	31	34	26
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	345	127
M3	Vedligeholdelse i alt	31	379	153

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

Felt nr.		%
P	Priværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	77	72	68

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter**28. Nøgleoplysninger (fortsat)**

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Valuarvurdering	18.988	18.988
Foreslået andelsværdi	13.756	13.756
Reserver uden for andelsværdi	2.520	2.520
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		393
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		27
Øvrige omkostninger		42
Finansielle poster, netto		19
Afdrag		12
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

Noter

29. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

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 2017 udgør kr. 236.299,95.

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	99.789.651
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	22.065.935
Prioritetsgæld, kursværdi	-22.609.586
	<u>99.246.000</u>
	99.246.000
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2017.	
Fordelingstal er boligafgiftskrone december 2017.	<u>236.300</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>420,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 2. marts 2017)	<u>397,24</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Antal andele / boligafgift	Boligafgift	Særlig istandsættelse	i alt	Andelsværdi pr. andel	Andelsværdi i alt
42 * kr. 2.238,06	93.998,52	6.720	87.278,52	872.785	36.656.970
18 * kr. 2.334,71	42.024,78	2.880	39.144,78	913.378	16.440.804
27 * kr. 2.406,46	64.974,42	4.320	60.654,42	943.513	25.474.851
1 * kr. 2.407,92	2.407,92	160	2.247,92	944.127	944.127
4 * kr. 2.542,63	10.170,52	640	9.530,52	1.000.705	4.002.820
2 * kr. 3.338,23	6.676,46	320	6.356,46	1.334.857	2.669.714
1 * kr. 3.506,64	3.506,64	160	3.346,64	1.405.589	1.405.589
1 * kr. 3.613,29	3.613,29	160	3.453,29	1.450.382	1.450.382
1 * kr. 3.641,17	3.641,17	160	3.481,17	1.462.092	1.462.092
1 * kr. 3.987,96	3.987,96	160	3.827,96	1.607.744	1.607.744
2 * kr. 4.307,62	8.615,24	320	8.295,24	1.742.001	3.484.002
1 * kr. 4.500,69	4.500,69	160	4.340,69	1.823.090	1.823.090
1 * kr. 4.502,34	4.502,34	160	4.342,34	1.823.783	1.823.783
Afrunding					32
I alt 102 andele	252.619,95	16.320	236.299,95		99.246.000

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom af 1. januar 2018. En valuarvurdering er gældende i maks. 18 måneder.

Noter

29. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 420,00 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.370.000 kr., 4.110.000 kr. og 6.850.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen 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 valuarvurdering pr. 31. december 2017 på 137.000.000 kr.

Ændring i ejendoms-vurdering	Ændring i egenka-pital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. indskudskrone (kr.)	Ændring i andels-krone
-5%	-6.850.000	92.396.000	391,01	-6,90%
-3%	-4.110.000	95.136.000	402,61	-4,14%
-1%	-1.370.000	97.876.000	414,20	-1,38%
0%	0	99.246.000	420,00	0,00%
1%	1.370.000	100.616.000	425,80	1,38%
3%	4.110.000	103.356.000	437,39	4,14%
5%	6.850.000	106.096.000	448,99	6,90%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 16.933.765, reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 1.049.889 og reserve til arbejdsdage kr. 198.342, i alt kr. 18.181.996.

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2017

		<u>31/12 2017</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	2.700	
Varmeregnskab	88.900	
Andre tilgodehavender	8.300	
Forudbetalte omkostninger	139.900	
Likvide beholdninger	<u>3.189.000</u>	3.428.800
Diverse gældsposter:		
Beboerkonto, andelssalg	-1.000	
Beboerkonto, fraflyttere	-5.000	
Øvrig gæld	-328.100	
Reserveret til vedligeholdelse og arbejdsdage	<u>-1.310.900</u>	-1.645.000
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2017		<u><u>1.783.800</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2017		1.962.900
Formue tilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita	8.300	
Optagelse af lån	6.128.000	6.136.300
		8.099.200
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	990.800	
Tilgang på ejendommens værdikonto	5.324.600	6.315.400
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2017		<u><u>1.783.800</u></u>

Tilgodehavende vedrørende loftudvidelse og andelsindskud i alt kr. 379.900 er ikke indregnet i ovennævnte likviditetsoverskud.

I ovennævnte likviditetsoverskud er indregnet værditilvæksten på ejendommen i forbindelse med opførelse af altaner kr. 5.324.600, finansieringsudgifterne i forbindelse med lånoptagelse kr. 129.000 samt provenu ved optagelse af lån hertil kr. 6.128.000, hvilket medfører en netto formue tilgang på kr. 674.400. Formue tilgangen skal benyttes til færdiggørelse af altaner i regnskabsåret 2018 og er derfor ikke en del af likviditetsoverskuddet, hvorfor likviditetsoverskuddet pr. 31. december 2017 udgør kr. 980.400.