

Andelsboligforeningen Brydesgård

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

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 vores 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.

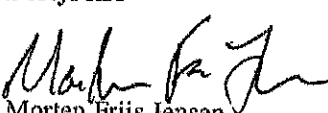
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

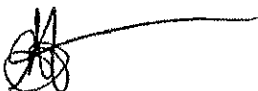
København S, den 11. februar 2019

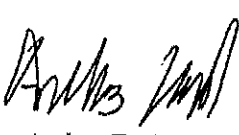
Administrator

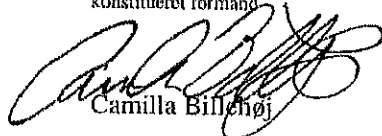

Ejendomsadministration Andelsbo
Administrator

Bestyrelse


Morten Friis Jensen
konstitueret formand


Andreas B. Suhr
konstitueret næstformand


Anders Fugl
konstitueret sekretær


Camilla Billenøj


Daniel Mortensen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 27. februar 2019.


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Brydesgård

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Brydesgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2018 og 1. januar - 31. december 2019. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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. 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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 regnskabsbrugerne 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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

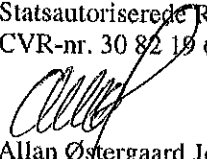
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København V, den 11. februar 2019

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63


Allan Østergaard Jørgensen
statsautoriseret revisor

mnc24622

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: 101 Andelshavere: 34.421
Ejendommen	Matrikelnr.: 1842 og 1843 Sundbyvester, København
Bestyrelse	Morten Friis Jensen, konstitueret formand Andreas B. Suhr, konstitueret næstformand Anders Fugl, konstitueret sekretær Camilla Billehøj Daniel Mortensen
Administrator	Ejendomsadministration Andelsbo Dronning Olgas Vej 37 A 2000 Frederiksberg Tlf.: 38 16 11 25 Mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk
Revisor	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Gammel Kongevej 1, 2 1610 København V
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 27. februar 2019

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. 640 af 30. maj 2018 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 og aflægges i danske kroner.

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 indtægter består af renter af bankindeståender.

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 mv.).

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 balancen dagen. 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 nominel 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.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

Anvendt regnskabspraksis

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. 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.

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

Nøgleoplysninger

De i note 31 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 32. 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	2018	Budget 2018 (ej revideret)	Budget 2019 (ej revideret)	2017
1 Boligafgift	3.366.799	3.372.300	3.433.300	3.314.170
2 Øvrige indtægter	1.684	0	0	1.674
3 Internet	0	0	0	0
4 Arbejdsdage	-9.631	-30.000	0	0
Indtægter i alt	3.358.852	3.342.300	3.433.300	3.315.844
5 Ejendomsskat og forsikringer	-482.998	-469.200	-467.600	-426.936
6 Forbrugsafgifter	-453.836	-502.300	-490.500	-488.604
7 Renholdelse	-433.076	-401.600	-431.100	-411.563
8 Vedligeholdelse, løbende	-575.361	-200.000	-300.000	-190.352
9 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.446.840	-150.000	-55.700	-916.048
10 Administrationsomkostninger	-325.881	-330.100	-327.400	-306.795
11 Øvrige foreningsomkostninger	-131.572	-102.500	-114.000	-98.404
12 Antenne	-23.286	0	0	-150
Omkostninger i alt	-3.872.850	-2.155.700	-2.186.300	-2.838.852
Resultat før finansielle poster	-513.998	1.186.600	1.247.000	476.992
13 Finansielle omkostninger	-731.393	-651.500	-684.900	-783.700
Finansielle poster netto	-731.393	-651.500	-684.900	-783.700
Årets resultat	-1.245.391	535.100	562.100	-306.708

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	Budget 2019 (ej revideret)	2017
Årets resultat fordeles således:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	194.080	195.800	193.900	195.792
Overført til "Reserve vedrørende arbejdsdage"	60.650	0	0	0
Anvendt vedrørende vedligeholdelse af ejendommen	-180.452	0	0	0
Anvendt vedrørende arbejdsdage	-17.475	0	0	0
Overført til "Andre reserver"	56.803	195.800	193.900	195.792
Betalte prioritetsafdrag	537.618	524.600	571.900	488.279
Overført restandel af årets resultat	-1.839.812	-185.300	-203.700	-990.779
Overført til "Overført resultat"	-1.302.194	339.300	368.200	-502.500
I alt	-1.245.391	535.100	562.100	-306.708

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
14	Ejendom	142.000.000	137.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>142.000.000</u>	<u>137.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>142.000.000</u>	<u>137.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
15	Mellemregning med andelshavere	28.967	2.698
16	Varmeregnskab	9.180	88.931
17	Andre tilgodehavender	397.490	388.166
18	Periodeafgrænsningsposter	144.016	139.846
	Tilgodehavender i alt	<u>579.653</u>	<u>619.641</u>
19	Likvide beholdninger	<u>2.656.301</u>	<u>3.188.978</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.235.954</u>	<u>3.808.619</u>
	Aktiver i alt	<u>145.235.954</u>	<u>140.808.619</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital		
20 Andelsindskud	34.421	34.421
21 Reserve for opskrivning af ejendom	110.507.798	105.524.048
22 Overført resultat	-10.775.232	-5.768.818
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>99.766.987</u>	<u>99.789.651</u>
23 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	20.575.299	16.871.079
24 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.126.203	1.112.575
25 Reserve vedrørende arbejdsdage	241.517	198.342
Andre reserver	<u>21.943.019</u>	<u>18.181.996</u>
Egenkapital i alt	<u>121.710.006</u>	<u>117.971.647</u>
Gældsforpligtelser		
26 Gæld til realkreditinstitutter	22.333.421	21.541.366
Deposita	445.539	436.939
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.778.960</u>	<u>21.978.305</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	571.895	524.569
27 Mellemregning med andelshavere	95.630	6.000
28 Anden gæld	79.463	328.098
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>746.988</u>	<u>858.667</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>23.525.948</u>	<u>22.836.972</u>
Passiver i alt	<u>145.235.954</u>	<u>140.808.619</u>
29 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
30 Eventualforpligtelser		
31 Nøgleoplysninger		
32 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	Budget 2019 (ej revideret)	2017
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	2.835.603	2.839.400	2.835.600	2.835.600
Indbetalt vedr. særlig istandsættelse	194.080	195.800	193.900	195.840
Kælderleje - medlemmer	7.200	7.200	7.200	7.800
Indbetaling til altan	329.916	329.900	329.900	274.930
Indbetaling til forhaver	0	0	66.700	0
	3.366.799	3.372.300	3.433.300	3.314.170
2. Øvrige indtægter				
Påkravsgebyr	1.684	0	0	1.674
	1.684	0	0	1.674
3. Internet				
Indbetalt af medlemmer	28.078	0	168.500	0
Afholdte udgifter	-28.078	0	-168.500	0
	0	0	0	0
4. Arbejdsdage				
Indbetalt af medlemmer	60.650	0	40.000	0
Udgifter til arbejdsdage (heraf kr. 12.637 vedr. 2017)	-70.281	-30.000	-40.000	0
	-9.631	-30.000	0	0
5. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	334.183	334.200	352.600	313.786
Forsikringer	148.815	135.000	115.000	113.150
	482.998	469.200	467.600	426.936
6. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	223.814	252.400	240.500	246.271
Renovation	183.928	183.900	188.000	192.592
Elforbrug fællesarealer	56.094	76.000	62.000	49.741
Elforbrug anvendt til altanprojekt	-10.000	-10.000	0	0
	453.836	502.300	490.500	488.604

Noter

	<u>2018</u>	<u>Budget 2018</u> (ej revideret)	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>2017</u>
7. Renholdelse				
Vicevært	50.760	54.000	54.000	54.583
Trappevask	194.116	183.200	195.200	178.082
Vinduespolering	22.000	16.000	22.000	15.803
Snerydning	17.544	15.000	15.000	16.300
Kørsel af affald	4.300	0	5.000	8.295
Grafittiafrensning	1.244	0	1.500	0
Gårdlauget Espaliergården	133.400	133.400	133.400	133.400
Diverse	9.712	0	5.000	5.100
	<u>433.076</u>	<u>401.600</u>	<u>431.100</u>	<u>411.563</u>
8. Vedligeholdelse, løbende				
Drift af vaskeri	3.845			7.795
Maler	21.469			13.937
Elektriker	166.977			46.389
Garmester	0			4.355
Tømrer	53.362			8.888
VVS	243.480			68.332
Låseservice	5.490			17.245
Kloakarbejde	6.559			0
Gårdsplads og vej	52.167			4.431
Diverse	22.012			18.980
	<u>575.361</u>	<u>200.000</u>	<u>300.000</u>	<u>190.352</u>
9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Trapperenovering	0	0	0	502.901
Vaskemasker	0	0	0	13.933
Forhaver	1.446.840	150.000	55.700	364.003
Ny varmemåler	0	0	0	35.211
	<u>1.446.840</u>	<u>150.000</u>	<u>55.700</u>	<u>916.048</u>

Noter

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	Budget 2019 (ej revideret)	2017
10. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	235.583	235.600	240.300	230.964
Udarbejdelse og revision af årsrapport 2018	36.100	33.500	36.100	33.500
Udarbejdelse og revision af årsrapport vedr. 2017, rest	2.600	0	0	0
Tilsyn/rådgivning	21.250	25.000	15.000	4.450
Varmeregnskabshonorar	22.148	24.000	24.000	23.743
Gebyrer m.v.	8.125	12.000	12.000	14.138
Diverse	75	0	0	0
	325.881	330.100	327.400	306.795
11. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000	50.000	49.500
Valuarvurdering	27.825	22.500	28.000	22.500
Valuarvurdering vedr. 2017 (for meget afsat)	-925	0	0	0
Beboerlokale	10.876	0	0	0
Telefon og modem i vaskeri	8.464	2.000	8.500	5.581
Telefongodtgørelse	1.000	0	1.000	1.500
Kørselsgodtgørelse	1.431	1.000	1.000	451
Kontorartikler, porto, kopiering m.v. (heraf kr. 2.900 for optryk af årsrapport vedr. 2017)	14.997	12.000	8.000	16.951
Møder og generalforsamling	15.404	15.000	15.000	1.921
Andre udgifter	2.500	0	2.500	0
	131.572	102.500	114.000	98.404
12. Antenne				
Indbetalt af medlemmer	-159.591	0	0	-179.545
Afholdte udgifter	182.877	0	0	179.695
	23.286	0	0	150

Noter

	<u>2018</u>	<u>Budget 2018</u> (ej revideret)	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>2017</u>
13. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	680.200	651.500	684.900	653.767
Renter, pengeinstitutter	107	0	0	421
Låneomkostninger	51.086	0	0	129.512
	<u>731.393</u>	<u>651.500</u>	<u>684.900</u>	<u>783.700</u>
			<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
14. Ejendom				
Anskaffelsessum 1. januar			31.475.952	26.151.318
Tilgang i årets løb, altaner			16.250	5.324.634
Anskaffelsessum 31. december 2018			<u>31.492.202</u>	<u>31.475.952</u>
Opskrivninger 1. januar			105.524.048	96.448.682
Årets op- og nedskrivning			4.983.750	9.075.366
Opskrivninger 31. december 2018			<u>110.507.798</u>	<u>105.524.048</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018			<u>142.000.000</u>	<u>137.000.000</u>
Ejendomsvurdering ved omvurdering 1. oktober 2017			<u>91.000.000</u>	<u>91.000.000</u>
Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2018 i henhold til vurdering af 9. januar 2019 af ejendomsmægler og valuar Emil Ozol-Ellekilde, Danbolig Erhverv, København. Den offentlige ejendomsvurdering ved omvurdering 1. oktober 2017 udgør 91.000.000 kr.				
Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,50 pct (DCF model). 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.				
15. Mellemregning med andelshavere				
Restancer			<u>28.967</u>	<u>2.698</u>
			<u>28.967</u>	<u>2.698</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
16. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-120.365	-117.515
Fjernvarmeomkostning	143.555	138.492
Varmefterbetaling	-14.010	67.954
	<u>9.180</u>	<u>88.931</u>
17. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende vedr. loftudvidelse	379.368	379.368
Andre tilgodehavender	3.278	8.274
Tilgodehavende andelsindskud vedr. loftudvidelse	524	524
Tilgodehavende forsikringserstatning	14.320	0
	<u>397.490</u>	<u>388.166</u>
18. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt ejendomsskat	0	18.174
Bygningsforsikring	144.016	121.672
	<u>144.016</u>	<u>139.846</u>
19. Likvide beholdninger		
Nordea Bank A/S, foreningskonto	1.401.692	1.988.690
Nordea Bank A/S, indskudskonto	1.249.609	1.180.288
Kassebeholdning	0	20.000
Bestyrelseskonto	5.000	0
	<u>2.656.301</u>	<u>3.188.978</u>
20. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	34.421	34.421
	<u>34.421</u>	<u>34.421</u>

Noter

	31/12 2018	31/12 2017
21. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	105.524.048	96.448.682
Årets værdiregulering	4.983.750	9.075.366
	110.507.798	105.524.048
22. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-5.768.818	-2.329.004
Årets overførte overskud eller underskud	-1.302.194	-502.500
Overført til reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-3.704.220	-2.937.314
	-10.775.232	-5.768.818
23. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar	16.871.079	13.933.765
Overført fra overført resultat	3.704.220	2.937.314
	20.575.299	16.871.079
24. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	1.112.575	924.557
Ifølge resultatdisponering	194.080	195.792
Anvendt i året	-180.452	-7.774
	1.126.203	1.112.575
25. Reserve vedrørende arbejdsdage		
Reserveret 1. januar	198.342	171.230
Ifølge resultatdisponering	60.650	60.600
Anvendt vedrørende arbejdsdage	-17.475	-33.488
	241.517	198.342

Noter

26. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Lån 01: Realkredit Danmark 2,6324% 2047	100	28	379.055	498.540	15.677.919	15.677.919	389.132	15.934.114
Lån 02: Realkredit Danmark 2,3396% 2047 (altaner)	100	28	145.514	167.898	5.863.446	5.863.446	148.949	6.121.587
Lån 03: Realkredit Danmark 2,0596% 2050 (forhaver)	99,69	30	13.049	13.762	1.363.951	1.363.951	33.814	1.370.602
			537.618	680.200	22.905.316	22.905.316	571.895	23.426.303

Realkredit Danmark Lån 01: Kontantlån, oprindelig kr. 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, oprindelig kr. 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.

Realkredit Danmark Lån 03: Kontantlån, oprindelig kr. 1.377.000. Obligationsrente 2,0 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,0596 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
27. Mellemregning med andelshavere		
Beboerkonto, fraflyttere	95.000	5.000
Beboerkonto, andelssalg	0	1.000
Forudbetalt løbende boligafgift	630	0
	<u>95.630</u>	<u>6.000</u>
28. Anden gæld		
Revisor	39.000	33.500
Skyldige omkostninger	6.946	49.296
Gartner	0	242.040
Valuarvurdering, anslået	27.825	0
Skyldig A-skat, AM-bidrag mm.	1.892	1.892
Skyldig vurderingshonorar	3.000	500
Skyldig feriegiro	800	870
	<u>79.463</u>	<u>328.098</u>

29. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.905 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2018 udgør 142.000 t.kr.

Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt 1.000 t.kr. Ejerpantebrevet er håndpantset til Nordea Bank A/S, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Noter

30. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 31, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Der er stillet garanti for 1 lån til delvis finansiering af andelshavers køb af lejlighed. Garantien er maksimeret til 57 t.kr.

31. 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. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Feltnr.	Boligtype	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2018	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	7.215	7.215	101	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	101	7.215

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Beskriv fordelingsnøglen her				

Noter

31. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1961
D2	Ejendommens opførelsesår	1934

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	142.000.000	19.681

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	21.943.019	3.041

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	15

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	236.300	* 12 /	393
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Noter

31. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	-317	-43	-173

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		

Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	13.756
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.812
K3	Teknisk andelsværdi	16.568

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	34	26	80
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	345	127	201
M3	Vedligeholdelse i alt	379	153	281

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

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	72	68	75

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

31. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	12.613	12.613
Valuarvurdering	19.681	19.681
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.812	2.812
Foreslået andelsværdi	13.756	13.756
Reserver uden for andelsværdi	3.041	3.041
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		393
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		39
Øvrige omkostninger		37
Finansielle poster, netto		14
Afdrag		<u>10</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

Noter**32. 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 2018 udgør kr. 236.299,95.

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	99.766.987
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	22.905.316
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-23.426.303</u>
	99.246.000
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2018.	
Fordelingstal er boligafgiftskrone december 2018.	<u>236.299,95</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>420,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. februar 2018)	<u>420,00</u>

Noter

32. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Boligafgift		Særlig istandsættelse (kr. 160 pr. andel)	Boligafgift fratrukket særlig istandsættelse	Andelsværdi pr. andel (kr.)	Andelsværdi i alt(kr.)
	Boligafgift	i alt				
40	2.238,06	89.522,40	6.400	83.122,40	872.785	34.911.415
18	2.334,71	42.024,78	2.880	39.144,78	913.378	16.440.811
27	2.406,46	64.974,42	4.320	60.654,42	943.513	25.474.862
1	2.407,92	2.407,92	160	2.247,92	944.127	944.127
4	2.542,63	10.170,52	640	9.530,52	1.000.705	4.002.819
2	3.338,23	6.676,46	320	6.356,46	1.334.857	2.669.714
1	3.506,64	3.506,64	160	3.346,64	1.405.589	1.405.589
1	3.613,29	3.613,29	160	3.453,29	1.450.382	1.450.382
1	3.641,17	3.641,17	160	3.481,17	1.462.092	1.462.092
1	3.987,96	3.987,96	160	3.827,96	1.607.744	1.607.744
2	4.307,62	8.615,24	320	8.295,24	1.742.001	3.484.002
1	4.316,12	4.316,12	160	4.156,12	1.745.571	1.745.571
1	4.500,69	4.500,69	160	4.340,69	1.823.090	1.823.090
1	4.502,34	4.502,34	160	4.342,34	1.823.783	1.823.783
Afrunding						-1
101	252.459,95	16.160	236.299,95			99.246.000

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

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 420,00 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.420.000 kr., 4.260.000 kr. og 7.100.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen 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 ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 142.000.000 kr.

Noter**32. Beregning af andelsværdi (fortsat)**

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-7.100.000	92.146.000	389,95	-7,15%
-3%	-4.260.000	94.986.000	401,97	-4,29%
-1%	-1.420.000	97.826.000	413,99	-1,43%
0%	0	99.246.000	420,00	0,00%
1%	1.420.000	100.666.000	426,01	1,43%
3%	4.260.000	103.506.000	438,03	4,29%
5%	7.100.000	106.346.000	450,05	7,15%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 20.575.299 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 1.126.203 kr. og reserve til arbejdsdage 241.517 kr., i alt 21.943.019 kr.

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2018

		<u>31/12 2018</u> kr.
Disponible beløb:		
Mellemregning med andelshavere	29.000	
Varmeregnskab	9.200	
Andre tilgodehavender	17.600	
Periodeafgrænsningsposter	144.000	
Likvide beholdninger	<u>2.656.300</u>	2.856.100
Diverse gældsposter:		
Mellemregning med andelshavere	-95.600	
Anden gæld	-79.500	
Reserveret til vedligeholdelse og arbejdsdage	<u>-1.367.700</u>	-1.542.800
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2018		<u><u>1.313.300</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2018		1.783.800
Formue tilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita	8.600	
Optagelse af lån	<u>1.377.000</u>	<u>1.385.600</u>
		3.169.400
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	1.839.800	
Tilgang på ejendommens værdikonto	<u>16.300</u>	<u>1.856.100</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2018		<u><u>1.313.300</u></u>

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