

Andelsboligforeningen Brydesgård

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

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	12
Noter	14

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2020

Administrator


Ejendomsadministration Andelsbo
Administrator

Bestyrelse


Morten Friis Jensen
formand


Andreas B. Suhr
næstformand


Anders Fugl
sekretær


Camilla Billehøj


Kristian Henningsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 26. februar 2020.


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Brydesgård

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Brydesgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2019 og 1. januar - 31. december 2020. 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 2020

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Allan Østergaard Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne24622

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: 101
Ejendommen	Matrikelnr: 1842 og 1843 Sundbyvester, København
Bestyrelse	Morten Friis Jensen, formand Andreas B. Suhr, næstformand Anders Fugl, sekretær Camilla Billehøj Kristian Hemmingsen
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
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 26. februar 2020

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. 300 af 26. marts 2019 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 og lejeindtægt 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.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

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

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"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 foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 32 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 33. 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	2019	Budget 2019 (ej revideret)	Budget 2020 (ej revideret)	2018
1 Boligafgift	3.512.193	3.433.300	3.895.800	3.366.799
2 Øvrige indtægter	281	0	0	1.684
3 Fibernet	42.177	0	0	0
4 Arbejdsdage	29.027	0	0	-9.631
Indtægter i alt	3.583.678	3.433.300	3.895.800	3.358.852
5 Ejendomsskat og forsikringer	-506.078	-467.600	-490.000	-482.998
6 Forbrugsafgifter	-499.364	-490.500	-503.900	-453.836
7 Renholdelse	-425.293	-431.100	-433.100	-433.076
8 Vedligeholdelse, løbende	-138.035	-300.000	-300.000	-575.361
9 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.462.450	-55.700	-12.182.900	-1.446.840
10 Administrationsomkostninger	-310.573	-327.400	-332.600	-325.881
11 Øvrige foreningsomkostninger	-112.558	-114.000	-116.500	-131.572
12 Antenne	-840	0	0	-23.286
Omkostninger i alt	-3.455.191	-2.186.300	-14.359.000	-3.872.850
Resultat før finansielle poster	128.487	1.247.000	-10.463.200	-513.998
13 Finansielle omkostninger	-1.405.031	-684.900	-578.300	-731.393
Finansielle poster netto	-1.405.031	-684.900	-578.300	-731.393
Årets resultat	-1.276.544	562.100	-11.041.500	-1.245.391

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
Årets resultat fordeles således:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	193.920	193.900	193.900	194.080
Overført til "Reserve vedrørende arbejdsdage"	60.600	0	0	60.650
Anvendt vedrørende vedligeholdelse af ejendommen	-675.219	0	0	-180.452
Anvendt vedrørende arbejdsdage	-31.573	0	0	-17.475
Overført til "Andre reserver"	<u>-452.272</u>	<u>193.900</u>	<u>193.900</u>	<u>56.803</u>
Betalte prioritetsafdrag	571.895	571.900	1.026.800	537.618
Overført restandel af årets resultat	<u>-1.396.167</u>	<u>-203.700</u>	<u>-12.262.200</u>	<u>-1.839.812</u>
Overført til "Overført resultat"	<u>-824.272</u>	<u>368.200</u>	<u>-11.235.400</u>	<u>-1.302.194</u>
I alt	<u>-1.276.544</u>	<u>562.100</u>	<u>-11.041.500</u>	<u>-1.245.391</u>

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
14 Ejendom	147.500.000	142.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>147.500.000</u>	<u>142.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>147.500.000</u>	<u>142.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
15 Mellemlregning med andelshavere	0	28.967
16 Varmeregnskab	79.801	9.180
17 Andre tilgodehavender	379.892	397.490
18 Periodeafgrænsningsposter	106.679	144.016
Tilgodehavender i alt	<u>566.372</u>	<u>579.653</u>
19 Likvide beholdninger	<u>14.074.289</u>	<u>2.656.301</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>14.640.661</u>	<u>3.235.954</u>
Aktiver i alt	<u>162.140.661</u>	<u>145.235.954</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2019	2018
	Egenkapital		
20	Andelsindskud	34.421	34.421
21	Reserve for opskrivning af ejendom	115.936.111	110.507.798
22	Overført resultat	-16.712.474	-10.775.232
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>99.258.058</u>	<u>99.766.987</u>
23	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	13.505.369	20.575.299
24	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	644.905	1.126.203
25	Reserve vedrørende arbejdsdage	270.544	241.517
26	Reserve vedrørende facadeprojekt	12.182.900	0
	Andre reserver	<u>26.603.718</u>	<u>21.943.019</u>
	Egenkapital i alt	<u>125.861.776</u>	<u>121.710.006</u>
	Gældsforpligtelser		
27	Gæld til realkreditinstitutter	34.529.385	22.333.421
	Deposita	453.132	445.539
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>34.982.517</u>	<u>22.778.960</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.026.753	571.895
28	Mellemregning med andelshavere	132.870	95.630
29	Anden gæld	136.745	79.463
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.296.368</u>	<u>746.988</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>36.278.885</u>	<u>23.525.948</u>
	Passiver i alt	<u>162.140.661</u>	<u>145.235.954</u>
30	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
31	Eventualforpligtelser		
32	Nøgleoplysninger		
33	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	Budget 2020 (ej revideret)	2018
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	2.915.047	2.835.600	3.335.500	2.835.603
Indbetalt vedr. særlig istandsættelse	193.920	193.900	193.900	194.080
Kælderleje - medlemmer	7.200	7.200	7.200	7.200
Indbetaling til altan	329.916	329.900	287.100	329.916
Indbetaling til forhaver	66.110	66.700	72.100	0
	3.512.193	3.433.300	3.895.800	3.366.799
2. Øvrige indtægter				
Påkravsgebyr	281	0	0	1.684
	281	0	0	1.684
3. Fibernet				
Indbetalt af medlemmer	192.708	168.500	192.700	28.078
Afholdte udgifter	-150.531	-168.500	-192.700	-28.078
	42.177	0	0	0
4. Arbejdsdage				
Indbetalt af medlemmer	60.600	40.000	60.000	60.650
Udgifter til arbejdsdage	-31.573	-40.000	-60.000	-70.281
	29.027	0	0	-9.631
5. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	352.560	352.600	373.000	334.183
Forsikringer	153.518	115.000	117.000	148.815
	506.078	467.600	490.000	482.998

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	Budget 2020 (ej revideret)	2018
6. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	285.377	240.500	265.000	223.814
Renovation	188.070	188.000	206.900	183.928
Elforbrug fællesarealer	25.917	62.000	32.000	56.094
Elforbrug anvendt til altanprojekt	0	0	0	-10.000
	499.364	490.500	503.900	453.836
7. Renholdelse				
Vicevært	48.680	54.000	50.000	50.760
Vinduespolering	22.000	22.000	22.000	22.000
Snerydning	13.694	15.000	15.000	17.544
Trappevask	201.055	195.200	201.200	194.116
Grafittiafrensning	0	1.500	1.500	1.244
Sociale ydelser	1.000	0	0	0
Gårdlauget Espaliergården	133.400	133.400	133.400	133.400
Kørsel af affald	2.150	5.000	5.000	4.300
Diverse	3.314	5.000	5.000	9.712
	425.293	431.100	433.100	433.076
8. Vedligeholdelse, løbende				
Drift af vaskeri	1.573			3.845
Maler	0			21.469
Elektriker	13.353			166.977
Glarmester	3.432			0
Tømrer	36.193			53.362
VVS	70.988			243.480
Låseservice	6.776			5.490
Kloakarbejde	0			6.559
Gårdsplads og vej	0			52.167
Diverse	5.720			22.012
	138.035	300.000	300.000	575.361

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	Budget 2020 (ej revideret)	2018
9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Forhaver	120.177	55.700	0	1.446.840
Malerarbejde bagtrapper	675.219	0	0	0
Facade og vinduer	667.054	0	12.182.900	0
	1.462.450	55.700	12.182.900	1.446.840
10. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	240.294	240.300	245.100	235.583
Udarbejdelse og revision af årsrapport inkl. bilag 4	36.475	36.100	36.500	36.100
Udarbejdelse af bilag 4 for 2018	375	0	0	0
Udarbejdelse og revision af årsrapport vedr. 2017, rest	0	0	0	2.600
Varmeregnskabshonorar	22.574	24.000	24.000	22.148
Gebyrer m.v.	10.855	12.000	12.000	8.125
Tilsyn/rådgivning	23.454	15.000	15.000	21.250
'- Forsikringsdækning fra HDI Danmark	-23.454	0	0	0
Diverse	0	0	0	75
	310.573	327.400	332.600	325.881
11. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelseshonorar	51.000	50.000	51.000	50.000
Valuarvurdering	27.500	28.000	27.500	27.825
Valuarvurdering vedr. 2017 (for meget afsat)	0	0	0	-925
Beboerlokale	0	0	0	10.876
Telefon og modem i vaskeri	10.372	8.500	10.500	8.464
Telefongodtgørelse	0	1.000	1.000	1.000
Kørselsgodtgørelse	0	1.000	1.000	1.431
Kontorartikler, porto, kopiering m.v.	5.640	8.000	8.000	14.997
Møder og generalforsamling	18.046	15.000	15.000	15.404
Andre udgifter	0	2.500	2.500	2.500
	112.558	114.000	116.500	131.572

Noter

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
12. Antenne				
Indbetalt af medlemmer	-70.384			-159.591
Afholdte udgifter	<u>71.224</u>			<u>182.877</u>
	<u>840</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>23.286</u>
13. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	684.896	684.900	578.300	680.200
Renter, pengeinstitutter	746	0	0	107
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	485.370	0	0	0
Låneomkostninger	<u>234.019</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>51.086</u>
	<u>1.405.031</u>	<u>684.900</u>	<u>578.300</u>	<u>731.393</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
14. Ejendom		
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	31.492.202	31.475.952
Tilgang i årets løb, altaner	<u>71.687</u>	<u>16.250</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>31.563.889</u>	<u>31.492.202</u>
Opskrivninger 1. januar	110.507.798	105.524.048
Årets op- og nedskrivning	<u>5.428.313</u>	<u>4.983.750</u>
Opskrivninger 31. december 2019	<u>115.936.111</u>	<u>110.507.798</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>147.500.000</u>	<u>142.000.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	<u>91.000.000</u>	<u>91.000.000</u>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2019 i henhold til vurdering af 31. december 2019 af ejendomsmægler og valuar Joanna Niesiolowska og Kenneth Engberg, Danbolig Erhverv, København. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2018 udgør 91.000.000 kr.</p> <p>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.</p>		
15. Mellemlægning med andelshavere		
Restancer	<u>0</u>	<u>28.967</u>
	<u>0</u>	<u>28.967</u>
16. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-123.265	-120.365
Fjernvarmeomkostning	141.222	143.555
Varmefterbetaling	<u>61.844</u>	<u>-14.010</u>
	<u>79.801</u>	<u>9.180</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
17. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende vedr. loftudvidelse	379.368	379.368
Andre tilgodehavender	0	3.278
Tilgodehavende andelsindskud vedr. loftudvidelse	524	524
Tilgodehavende forsikringserstatning	0	14.320
	<u>379.892</u>	<u>397.490</u>
18. Periodeafgrænsningsposter		
Bygningsforsikring	106.679	144.016
	<u>106.679</u>	<u>144.016</u>
19. Likvide beholdninger		
Nordea Bank A/S, foreningskonto	12.622.766	1.401.692
Nordea Bank A/S, indskudskonto	1.443.529	1.249.609
Bestyrelseskonto	7.994	5.000
	<u>14.074.289</u>	<u>2.656.301</u>
20. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	34.421	34.421
	<u>34.421</u>	<u>34.421</u>
21. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	110.507.798	105.524.048
Årets værdiregulering	5.428.313	4.983.750
	<u>115.936.111</u>	<u>110.507.798</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
22. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-10.775.232	-5.768.818
Årets overførte overskud eller underskud	-824.272	-1.302.194
Overført til reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>-5.112.970</u>	<u>-3.704.220</u>
	<u>-16.712.474</u>	<u>-10.775.232</u>
23. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar	20.575.299	16.871.079
Overført til reserveret til facadeprojekt	-12.182.900	0
Overført fra overført resultat	<u>5.112.970</u>	<u>3.704.220</u>
	<u>13.505.369</u>	<u>20.575.299</u>
24. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	1.126.203	1.112.575
Ifølge resultatdisponering	193.920	194.080
Anvendt i året	<u>-675.218</u>	<u>-180.452</u>
	<u>644.905</u>	<u>1.126.203</u>
25. Reserve vedrørende arbejdsdage		
Reserveret 1. januar	241.517	198.342
Ifølge resultatdisponering	60.600	60.650
Anvendt vedrørende arbejdsdage	<u>-31.573</u>	<u>-17.475</u>
	<u>270.544</u>	<u>241.517</u>
26. Reserve vedrørende facadeprojekt		
Overført fra reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>12.182.900</u>	<u>0</u>
	<u>12.182.900</u>	<u>0</u>

Noter**27. Gæld til realkreditinstitutter**

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Lån 27: RD 2,6324% 2047, indfriet	0	0	389.132	486.549	0	0	0	0
Lån 28: RD 2,3396% 2047 (altaner), indfriet	0	0	148.949	163.758	0	0	0	0
Lån 29: RD 2,0596% 2050 (forhaver)	100,00	29	33.814	34.589	1.330.138	1.330.138	34.516	1.340.459
Lån 30: RD 1,1016% 2050 (altaner)	98,57	30	0	0	5.632.000	5.632.000	813.298	28.595.451
Lån 31: RD 1,1116% 2050	98,57	27	0	0	28.594.000	28.594.000	178.939	5.632.286
			571.895	684.896	35.556.138	35.556.138	1.026.753	35.568.196

Lån 027: Realkredit Danmark. Kontantlån, oprindelig kr. 16.518.000. Obligationsrente 2,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,6324 pct. p.a. Lånet er indfriet pr. 30. december 2019.

Lån 028: Realkredit Danmark. Kontantlån, oprindelig kr. 6.128.000. Obligationsrente 2,0 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,3396 pct. p.a. Lånet er indfriet pr. 30. december 2019.

Lån 029: Realkredit Danmark. 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.

Lån 030: Realkredit Danmark. Kontantlån, oprindelig kr. 28.594.000. Obligationsrente 1,0 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,1016 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Lån 031: Realkredit Danmark. Kontantlån, oprindelig kr. 5.632.000. Obligationsrente 1,0 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,1116 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
28. Mellemregning med andelshavere		
Beboerkonto, fraflyttere	65.000	95.000
Beboerkonto, andelssalg	64.708	0
Forudbetalt løbende boligafgift	<u>3.162</u>	<u>630</u>
	<u>132.870</u>	<u>95.630</u>
29. Anden gæld		
Revisor	39.375	39.000
Skyldige omkostninger	7.109	6.946
Sk. faktura vedr. altaner	60.000	0
Valuarvurdering	27.500	27.825
Skyldig A-skat, AM-bidrag mm.	2.183	1.892
Skyldig vurderingshonorar	0	3.000
Skyldig feriegiro	<u>578</u>	<u>800</u>
	<u>136.745</u>	<u>79.463</u>
30. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 35.556 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør 147.500 t.kr.		
31. Eventualforpligtelser		
Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.		
Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 32, Nøgleoplysninger, Felt nr. 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.		

Noter

32. 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. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2019	
		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

Felt nr.	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				

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

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

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

Noter

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	147.500.000	20.444	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	26.603.718	3.687	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	18

Felt nr.	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:

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

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	245.136	* 12 /	7.215
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	-43	-173	-177

Noter

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u>
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Forklaring på udregning af K2:		<u>(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u>
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Felt nr.		<u>kr. pr. m²</u>
K1	Andelsværdi	13.756
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.999
K3	Teknisk andelsværdi	<u>16.755</u>

Forklaring på udregning:		<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		<u>År 2017</u>	<u>År 2018</u>	<u>År 2019</u>
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	26	80	19
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	127	201	203
M3	Vedligeholdelse i alt	<u>153</u>	<u>281</u>	<u>222</u>

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

Felt nr.		<u>%</u>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	75

Forklaring på udregning:		<u>Årets afdrag</u>		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		<u>År 2017</u>	<u>År 2018</u>	<u>År 2019</u>
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	68	75	79

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

32. 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	20.444	20.444
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.999	2.999
Foreslået andelsværdi	13.756	13.756
Reserver uden for andelsværdi	3.687	3.687
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		408
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		29
Øvrige omkostninger		34
Finansielle poster, netto		26
Afdrag		11
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>98</u>

Noter

33. 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 2019 udgør kr. 245.135,98.

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	99.258.058
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	35.556.138
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-35.568.196</u>
	<u>99.246.000</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2019.	
Fordelingstal er boligafgiftskrone december 2019.	<u>245.135,98</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>404,86</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. februar 2019)	<u>420,00</u>

Noter

33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Bolig nr.	Adresse	Særlig istandsættelse (kr. 160 pr. andel)	Boligafgift	Boligafgift fratrullet særlig istandsættelse	Andelsværdi pr. andel (kr.)
1	Lysefjordsgade 5 S Tv	160	2.416,42	2.256,42	913.534
2	Lysefjordsgade 5 S Th	160	2.490,69	2.330,69	943.603
3	Lysefjordsgade 5 1 Tv	160	2.416,42	2.256,42	913.534
4	Lysefjordsgade 5 1 Th	160	2.490,69	2.330,69	943.603
5	Lysefjordsgade 5 2 Tv	160	2.416,42	2.256,42	913.534
6	Lysefjordsgade 5 2 Th	160	2.490,69	2.330,69	943.603
7	Lysefjordsgade 5 3 Tv	160	2.416,42	2.256,42	913.534
8	Lysefjordsgade 5 3 Th	160	2.490,69	2.330,69	943.603
9	Lysefjordsgade 5 4 Tv	160	3.768,61	3.608,61	1.460.982
10	Lysefjordsgade 5 4 Th	160	3.629,37	3.469,37	1.404.609
11	Lysefjordsgade 7 S Tv	160	2.316,39	2.156,39	873.036
12	Lysefjordsgade 7 S Th	160	2.316,39	2.156,39	873.036
13	Lysefjordsgade 7 1 Tv	160	2.316,39	2.156,39	873.036
14	Lysefjordsgade 7 1 Th	160	2.316,39	2.156,39	873.036
15	Lysefjordsgade 7 2 Tv	160	2.316,39	2.156,39	873.036
16	Lysefjordsgade 7 2 Th	160	2.316,39	2.156,39	873.036
17	Lysefjordsgade 7 3 Tv	160	2.316,39	2.156,39	873.036
18	Lysefjordsgade 7 3 Th	160	2.316,39	2.156,39	873.036
19	Lysefjordsgade 7 4 Tv	160	2.316,39	2.156,39	873.036
20	Lysefjordsgade 7 4 Th	160	2.316,39	2.156,39	873.036
21	Lysefjordsgade 9 S Tv	160	2.490,69	2.330,69	943.603
22	Lysefjordsgade 9 S Th	160	2.490,69	2.330,69	943.603
23	Lysefjordsgade 9 1 Tv	160	2.490,69	2.330,69	943.603
24	Lysefjordsgade 9 1 Th	160	2.490,69	2.330,69	943.603
25	Lysefjordsgade 9 2 Tv	160	2.490,69	2.330,69	943.603
26	Lysefjordsgade 9 2 Th	160	2.490,69	2.330,69	943.603
27	Lysefjordsgade 9 3 Tv	160	2.490,69	2.330,69	943.603
28	Vestermarksvej 19B	160	2.490,69	2.330,69	943.603
29	Lysefjordsgade 9 4 Tv	160	2.490,69	2.330,69	943.603
30	Lysefjordsgade 9 4 Th	160	2.490,69	2.330,69	943.603
31	Lysefjordsgade 11, st.	160	4.458,39	4.298,39	1.740.246
33	Lysefjordsgade 11 1 Tv	160	2.316,39	2.156,39	873.036
34	Lysefjordsgade 11 1 Th	160	2.316,39	2.156,39	873.036
35	Lysefjordsgade 11 2 Tv	160	2.316,39	2.156,39	873.036
36	Lysefjordsgade 11 2 Th	160	2.316,39	2.156,39	873.036
37	Lysefjordsgade 11 3 Tv	160	2.316,39	2.156,39	873.036
38	Lysefjordsgade 11 3 Th	160	2.316,39	2.156,39	873.036
39	Lysefjordsgade 11 4 Tv	160	2.316,39	2.156,39	873.036
40	Lysefjordsgade 11 4 Th	160	2.316,39	2.156,39	873.036

Noter

33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

41	Brydes Alle 11 S Tv	160	2.631,62	2.471,62	1.000.660
42	Brydes Alle 11 S Th	160	2.492,20	2.332,20	944.214
43	Brydes Alle 11 1 Tv	160	2.631,62	2.471,62	1.000.660
44	Brydes Alle 11 1 Th	160	2.490,69	2.330,69	943.603
45	Brydes Alle 11 2 Tv	160	2.631,62	2.471,62	1.000.660
46	Brydes Alle 11 2 Th	160	2.490,69	2.330,69	943.603
47	Brydes Alle 11 3 Tv	160	2.631,62	2.471,62	1.000.660
48	Brydes Alle 11 3 Th	160	2.490,69	2.330,69	943.603
49	Brydes Alle 11 4 Tv	160	4.659,92	4.499,92	1.821.838
50	Brydes Alle 11 4 Th	160	2.490,69	2.330,69	943.603
51	Brydes Alle 13 S Th	160	2.316,39	2.156,39	873.036
52	Brydes Alle 13 1 Tv	160	2.316,39	2.156,39	873.036
53	Brydes Alle 13 1 Th	160	2.316,39	2.156,39	873.036
54	Brydes Alle 13 2 Tv	160	2.316,39	2.156,39	873.036
55	Brydes Alle 13 2 Th	160	2.316,39	2.156,39	873.036
57	Brydes Alle 13 3 Th + Tv	160	4.458,39	4.298,39	1.740.246
58	Brydes Alle 13 4 Tv	160	3.739,76	3.579,76	1.449.302
59	Brydes Alle 13 4 Th	160	3.455,07	3.295,07	1.334.042
60	Brydes Alle 15 St	160	2.316,39	2.156,39	873.036
61	Brydes Alle 15 1	160	2.316,39	2.156,39	873.036
62	Brydes Alle 15 2	160	2.316,39	2.156,39	873.036
63	Brydes Alle 15 3.	160	2.316,39	2.156,39	873.036
64	Brydes Alle 15 4	160	2.316,39	2.156,39	873.036
65	Mjøsensgade 14 St Tv	160	2.316,39	2.156,39	873.036
66	Mjøsensgade 14 St Th	160	2.416,42	2.256,42	913.534
67	Mjøsensgade 14 1 Tv	160	2.416,42	2.256,42	913.534
68	Mjøsensgade 14 1 Th	160	2.416,42	2.256,42	913.534
69	Mjøsensgade 14 2 Tv	160	2.416,42	2.256,42	913.534
70	Mjøsensgade 14 2 Th	160	2.416,42	2.256,42	913.534
71	Mjøsensgade 14 3 Tv	160	2.416,42	2.256,42	913.534
72	Mjøsensgade 14 3 Th	160	2.416,42	2.256,42	913.534
73	Mjøsensgade 14 4 Tv	160	2.416,42	2.256,42	913.534
74	Mjøsensgade 14 4 Th	160	2.416,42	2.256,42	913.534
75	Mjøsensgade 12 St Tv	160	2.416,42	2.256,42	913.534
76	Mjøsensgade 12 St Th	160	2.490,69	2.330,69	943.603
77	Mjøsensgade 12 1 Tv	160	2.316,39	2.156,39	873.036
78	Mjøsensgade 12 1 Th	160	2.490,69	2.330,69	943.603
79	Mjøsensgade 12 2 Tv	160	2.316,39	2.156,39	873.036
80	Mjøsensgade 12 2 Th	160	2.490,69	2.330,69	943.603
81	Mjøsensgade 12 3 Tv	160	2.316,39	2.156,39	873.036
82	Mjøsensgade 12 3 Th	160	2.490,69	2.330,69	943.603
83	Mjøsensgade 12 4 Tv	160	3.455,07	3.295,07	1.334.042
84	Mjøsensgade 12 4 Th	160	4.127,54	3.967,54	1.606.298

Noter

33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

85	Mjøsensgade 10 St Tv	160	2.316,39	2.156,39	873.036
86	Mjøsensgade 10 St Th	160	2.316,39	2.156,39	873.036
87	Mjøsensgade 10 1 Tv	160	2.316,39	2.156,39	873.036
88	Mjøsensgade 10, 1.th.	160	2.316,39	2.156,39	873.036
89	Mjøsensgade 10 2 Tv	160	2.316,39	2.156,39	873.036
90	Mjøsensgade 10 2 Th	160	2.316,39	2.156,39	873.036
91	Mjøsensgade 10 3 Tv	160	2.316,39	2.156,39	873.036
92	Mjøsensgade 10 3 Th	160	2.316,39	2.156,39	873.036
93	Mjøsensgade 10 4 Tv	160	4.467,18	4.307,18	1.743.805
95	Mjøsensgade 8 St Tv	160	2.490,69	2.330,69	943.603
96	Mjøsensgade 8 St Th	160	2.416,42	2.256,42	913.534
97	Mjøsensgade 8 1 Tv	160	2.490,69	2.330,69	943.603
98	Mjøsensgade 8 1 Th	160	2.416,42	2.256,42	913.534
99	Mjøsensgade 8 2 Tv	160	2.490,69	2.330,69	943.603
100	Mjøsensgade 8 2 Th	160	2.416,42	2.256,42	913.534
101	Mjøsensgade 8 3 Tv	160	2.490,69	2.330,69	943.603
102	Mjøsensgade 8 3 Th	160	2.416,42	2.256,42	913.534
103	Mjøsensgade 8 4 Tv	160	2.490,69	2.330,69	943.603
104	Mjøsensgade 8 4 Th	160	4.658,21	4.498,21	1.821.145
	Afrunding				258
		16.160	261.295,98	245.135,98	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.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 404,86 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.475.000 kr., 4.425.000 kr. og 7.375.000 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 147.500.000 kr.

Noter

33. 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%	-7.375.000	91.871.000	374,78	-7,43%
-3%	-4.425.000	94.821.000	386,81	-4,46%
-1%	-1.475.000	97.771.000	398,84	-1,49%
0%	0	99.246.000	404,86	0,00%
1%	1.475.000	100.721.000	410,88	1,49%
3%	4.425.000	103.671.000	422,91	4,46%
5%	7.375.000	106.621.000	434,95	7,43%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 13.505.369 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 644.905 kr., reserve til arbejdsdage på 270.544 kr. og reserve vedrørende facadeprojekt 12.182.900 i alt 26.603.718 kr.

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2019

		<u>31/12 2019</u> kr.
Disponible beløb:		
Varmeregnskab	79.800	
Periodeafgrænsningsposter	106.700	
Likvide beholdninger	<u>14.074.300</u>	14.260.800
Diverse gældsposter:		
Mellemregning med andelshavere	132.900	
Anden gæld	136.700	
Reserveret til vedligeholdelse og arbejdsdage	<u>915.500</u>	1.185.100
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2019		<u><u>13.075.700</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2019		1.313.300
Formue tilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita	7.600	
Optagelse af lån	<u>34.226.000</u>	34.233.600
		<u>35.546.900</u>
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	1.396.200	
Tilgang på ejendommens værdikonto	71.700	
Indfrielse af lån	<u>21.003.300</u>	22.471.200
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2019		<u><u>13.075.700</u></u>

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

I ovennævnte likviditetsoverskud indgår kr. 12.182.900 vedrørende facadeprojekt.