

Andelsboligforeningen Brydesgård

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

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen Brydesgård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 25. februar 2021

Administrator


Ejendomsadministration Andelsbo
Administrator

Bestyrelse


Morten Friis Jensen
formand


Andreas Barfod Suhr
næstformand


Kristian Hemmingsen
sekretær


Camilla Billehøj


Jannik Gilbert Riborg Adler

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

19/5-21


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Brydesgård

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Brydesgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen pr. 31. december 2020 indregnet til valuarvurdering af 31. december 2019. Vi har ikke kunnet opnå fornøden dokumentation for ejendommens indregnede værdi pr. 31. december 2020, og er således ikke i stand til at vurdere ejendommens værdi pr. 31. december 2020. Vi tager derfor forbehold for ejendommens indregnede værdi pr. 31. december 2020.

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 med forbehold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Brydesgård har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2020 og 1. januar - 31. december 2021. 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. 12 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 25. februar 2021

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: 34.421 Andelshavere: 101
Ejendommen	Matrikelnr: 1842 og 1843 Sundbyvester, København
Bestyrelse	Morten Friis Jensen, formand Andreas Barfod Suhr, næstformand Kristian Hemmingsen, sekretær Camilla Billehøj Jannik Gilbert Riborg Adler
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 2021

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Brydesgård er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 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 de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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 indekslån 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 balance-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.

Anvendt regnskabspraksis

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen 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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel 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.

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	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
1 Boligafgift	3.894.666	3.895.800	3.895.800	3.512.193
2 Øvrige indtægter	6.599	0	0	281
3 Fibernet	0	0	0	42.177
4 Arbejdsdage	37.279	0	0	29.027
12 Antenne	8.976	0	0	0
Indtægter i alt	3.947.520	3.895.800	3.895.800	3.583.678
3 Fibernet	-5.050	0	0	0
5 Ejendomsskat og forsikringer	-493.346	-490.000	-568.900	-506.078
6 Forbrugsafgifter	-484.434	-503.900	-518.300	-499.364
7 Renholdelse	-427.556	-433.100	-443.000	-425.293
8 Vedligeholdelse, løbende	-248.739	-300.000	-150.000	-138.035
9 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-10.233.870	-12.182.900	0	-1.462.450
10 Administrationsomkostninger	-321.383	-332.600	-338.000	-310.573
11 Øvrige foreningsomkostninger	-108.327	-116.500	-130.100	-112.558
12 Antenne	0	0	0	-840
Omkostninger i alt	-12.322.705	-14.359.000	-2.148.300	-3.455.191
Resultat før finansielle poster	-8.375.185	-10.463.200	1.747.500	128.487
13 Finansielle omkostninger	-634.811	-578.300	-574.600	-1.405.031
Finansielle poster netto	-634.811	-578.300	-574.600	-1.405.031
Årets resultat	-9.009.996	-11.041.500	1.172.900	-1.276.544

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
Årets resultat fordeles således:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	193.920	193.900	193.900	193.920
Overført til "Reserve vedrørende arbejdsdage"	60.600	0	0	60.600
Anvendt vedrørende vedligeholdelse af ejendommen	-127.259	0	0	-675.219
Anvendt vedrørende arbejdsdage	-23.321	0	0	-31.573
Anvendt vedrørende facadeprojekt	-10.207.007	0	0	0
Overført til "Andre reserver"	-10.103.067	193.900	193.900	-452.272
Betalte prioritetsafdrag	1.026.753	1.026.800	1.033.100	571.895
Overført restandel af årets resultat	66.318	-12.262.200	-54.100	-1.396.167
Overført til "Overført resultat"	1.093.071	-11.235.400	979.000	-824.272
I alt	-9.009.996	-11.041.500	1.172.900	-1.276.544

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver			
14	Ejendom	153.100.000	147.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>153.100.000</u>	<u>147.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>153.100.000</u>	<u>147.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
15	Mellemregning med andelshavere	2.149	0
16	Varmeregnskab	61.767	79.801
17	Andre tilgodehavender	379.892	379.892
18	Periodeafgrænsningsposter	161.460	106.679
	Tilgodehavender i alt	<u>605.268</u>	<u>566.372</u>
19	Likvide beholdninger	<u>3.170.079</u>	<u>14.074.289</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.775.347</u>	<u>14.640.661</u>
	Aktiver i alt	<u>156.875.347</u>	<u>162.140.661</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2020	2019
Egenkapital			
20	Andelsindskud	34.421	34.421
21	Reserve for opskrivning af ejendom	120.825.511	115.936.111
22	Overført resultat	-12.236.148	-16.712.474
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	108.623.784	99.258.058
23	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	10.122.114	13.505.369
24	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	711.566	644.905
25	Reserveret vedrørende arbejdsdage	307.821	270.544
26	Reserveret vedrørende facadeprojekt	1.975.893	12.182.900
	Andre reserver	13.117.394	26.603.718
	Egenkapital i alt	121.741.178	125.861.776
Gældsforpligtelser			
27	Gæld til realkreditinstitutter	33.496.308	34.529.385
	Deposita	468.412	453.132
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	33.964.720	34.982.517
27	Kortfristet del af langfristet gæld	1.033.077	1.026.753
28	Mellemregning med andelshavere	11.311	132.870
29	Anden gæld	125.061	136.745
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.169.449	1.296.368
	Gældsforpligtelser i alt	35.134.169	36.278.885
	Passiver i alt	156.875.347	162.140.661
30	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
31	Eventualforpligtelser		
32	Nøgleoplysninger		
33	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	3.335.474	3.335.500	3.335.500	2.915.047
Indbetalt vedr. særlig istandsættelse	193.920	193.900	193.900	193.920
Kælderleje - medlemmer	6.100	7.200	7.200	7.200
Indbetaling til altan	287.052	287.100	287.100	329.916
Indbetaling til forhaver	72.120	72.100	72.100	66.110
	3.894.666	3.895.800	3.895.800	3.512.193
2. Øvrige indtægter				
Påkravsgebyr	286	0	0	281
Tidl. afsat sk. omkostninger tbh.	6.313	0	0	0
	6.599	0	0	281
3. Fibernet				
Indbetalt af medlemmer	199.778	192.700	204.800	192.708
Afholdte udgifter	-204.828	-192.700	-204.800	-150.531
	-5.050	0	0	42.177
4. Arbejdsdage				
Indbetalt af medlemmer	60.600	0	0	60.600
Udgifter til arbejdsdage	-23.321	0	0	-31.573
	37.279	0	0	29.027
5. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	373.011	373.000	396.900	352.560
Forsikringer	120.335	117.000	172.000	153.518
	493.346	490.000	568.900	506.078

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
6. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	223.479	265.000	265.000	285.377
Renovation	206.935	206.900	218.300	188.070
Elforbrug fællesarealer	54.020	32.000	35.000	25.917
	484.434	503.900	518.300	499.364
7. Renholdelse				
Vicevært	54.000	50.000	54.000	48.680
Vinduespolering	22.000	22.000	22.000	22.000
Snerydning	6.813	15.000	15.000	13.694
Trappevask	207.087	201.200	207.100	201.055
Grafittiafrensning	0	1.500	1.500	0
Sociale ydelser	0	0	0	1.000
Gårdlauget Espaliergården	133.400	133.400	133.400	133.400
Kørsel af affald	0	5.000	5.000	2.150
Diverse	4.256	5.000	5.000	3.314
	427.556	433.100	443.000	425.293
8. Vedligeholdelse, løbende				
Drift af vaskeri	727			1.573
Maler	4.725			0
Elektriker	6.381			13.353
Glarmester	0			3.432
Tømrer	0			36.193
VVS	142.040			70.988
Låseservice (nyt låsesystem kr. 87.500)	94.566			6.776
Diverse	300			5.720
	248.739	300.000	150.000	138.035

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Forhaver	26.863	0	0	120.177
Malerarbejde bagtrapper	0	0	0	675.219
Facade og vinduer	10.907.007	12.182.900	0	667.054
Forbedringsandel vedr. vinduer o/f til ejendommens værdikonto	-700.000	0	0	0
	10.233.870	12.182.900	0	1.462.450
10. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	245.099	245.100	250.000	240.294
Udarbejdelse og revision af årsrapport inkl. bilag 4	36.475	36.500	36.500	36.475
Udarbejdelse af bilag 4 for 2018	0	0	0	375
Varmeregnskabshonorar	23.264	24.000	24.500	22.574
Gebyrer m.v.	13.107	12.000	12.000	10.855
Tilsyn/rådgivning	3.438	15.000	15.000	23.454
- Forsikringsdækning fra HDI Danmark	0	0	0	-23.454
	321.383	332.600	338.000	310.573
11. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelsesshonorar	60.000	51.000	60.000	51.000
Valuarvurdering	27.825	27.500	28.000	27.500
Valuarvurdering, rest 2019	325	0	0	0
Telefon og modem i vaskeri	8.777	10.500	9.600	10.372
Telefongodtgørelse	0	1.000	1.000	0
Kørselsgodtgørelse	404	1.000	1.000	0
Kontorartikler, porto, kopiering m.v.	7.009	8.000	13.000	5.640
Møder og generalforsamling	3.987	15.000	15.000	18.046
Andre udgifter	0	2.500	2.500	0
	108.327	116.500	130.100	112.558

Noter

	<u>2020</u>	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>2019</u>
12. Antenne				
Indbetalt af medlemmer	-61.245			-70.384
Afholdte udgifter	<u>52.269</u>			<u>71.224</u>
	<u>-8.976</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>840</u>
 13. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	578.322	578.300	558.600	684.896
Renter, pengeinstitutter	56.489	0	16.000	746
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	0	485.370
Låneomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>234.019</u>
	<u>634.811</u>	<u>578.300</u>	<u>574.600</u>	<u>1.405.031</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
14. Ejendom		
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	31.563.889	31.492.202
Tilgang i årets løb, altaner	10.600	71.687
Tilgang i årets løb, vinduer	700.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>32.274.489</u>	<u>31.563.889</u>
Opskrivninger 1. januar	115.936.111	110.507.798
Årets op- og nedskrivning	4.889.400	5.428.313
Opskrivninger 31. december 2020	<u>120.825.511</u>	<u>115.936.111</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>153.100.000</u>	<u>147.500.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019 ved årsvurdering	<u>91.000.000</u>	<u>91.000.000</u>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2020 i henhold til vurdering af 31. december 2020 af ejendomsmægler og valuar Joanna Niesiolowska og Kenneth Engberg, Danbolig Erhverv, København. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2019 ved årsvurdering udgør 91.000.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,45 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. Mellemregning med andelshavere		
Restancer	<u>2.149</u>	<u>0</u>
	<u>2.149</u>	<u>0</u>
16. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-120.079	-123.265
Fjernvarmeomkostning	128.377	141.222
Varmeefterbetaling	53.469	61.844
	<u>61.767</u>	<u>79.801</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
17. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende vedr. loftudvidelse	379.368	379.368
Tilgodehavende andelsindskud vedr. loftudvidelse	524	524
	<u>379.892</u>	<u>379.892</u>
18. Periodeafgrænsningsposter		
Bygningsforsikring	150.970	106.679
YouSee	10.490	0
	<u>161.460</u>	<u>106.679</u>
19. Likvide beholdninger		
Nordea Bank A/S, foreningskonto	1.537.768	12.622.766
Nordea Bank A/S, indskudskonto	1.626.855	1.443.529
Bestyrelseskonto	5.456	7.994
	<u>3.170.079</u>	<u>14.074.289</u>

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
20. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	34.421	34.421
	34.421	34.421
21. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	115.936.111	110.507.798
Årets værdiregulering	4.889.400	5.428.313
	120.825.511	115.936.111
22. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-16.712.474	-10.775.232
Årets overførte overskud eller underskud	1.093.071	-824.272
Overført fra reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	3.383.255	0
Overført til reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	-5.112.970
	-12.236.148	-16.712.474
23. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar	13.505.369	20.575.299
Overført til reserveret til facadeprojekt	0	-12.182.900
Overført til overført resultat	-3.383.255	0
Overført fra overført resultat	0	5.112.970
	10.122.114	13.505.369
24. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	644.905	1.126.203
Ifølge resultatdisponering	193.920	193.920
Anvendt i året	-127.259	-675.218
	711.566	644.905
25. Reserveret vedrørende arbejdsdage		
Reserveret 1. januar	270.544	241.517
Ifølge resultatdisponering	60.600	60.600
Anvendt vedrørende arbejdsdage	-23.323	-31.573
	307.821	270.544

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
26. Reserveret vedrørende facadeprojekt		
Hensat 1. januar	12.182.900	0
Overført fra reservet til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	12.182.900
- anvendt vedrørende facadeprojekt	<u>-10.207.007</u>	<u>0</u>
	<u>1.975.893</u>	<u>12.182.900</u>

Noter

27. Gæld til realkreditinstitutter

	Restløbe-		Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
	Kurs	tid i år						
Lån 29: RD 2,0596% 2050 (forhaver)	100	29	34.516	33.716	1.295.622	1.295.622	35.232	1.305.361
Lån 30: RD 1,1016% 2050 (altaner)	100	29	813.298	455.551	27.780.702	27.780.702	817.880	28.172.192
Lån 31: RD 1,1116% 2050	100	26	178.939	89.055	5.453.061	5.453.061	179.965	5.529.616
			1.026.753	578.322	34.529.385	34.529.385	1.033.077	35.007.169

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 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
28. Mellemregning med andelshavere		
Beboerkonto, fraflyttere	5.000	65.000
Beboerkonto, andelssalg	0	64.708
Forudbetalt løbende boligafgift	6.311	3.162
	<u>11.311</u>	<u>132.870</u>
29. Anden gæld		
Revisor	39.375	39.375
Skyldige omkostninger	0	7.109
Sk. faktura vedr. altaner	0	60.000
Sk. faktura vedr. facade og vinduer	50.000	0
Valuarvurdering	27.825	27.500
Skyldig A-skat, AM-bidrag mm.	7.572	2.183
Skyldig feriegiro	289	578
	<u>125.061</u>	<u>136.745</u>

30. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 34.529 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 udgør 153.100 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 2018	31/12 2019	31/12 2020	
		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 fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal 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 2020 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	148.200.000	20.541	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	13.117.394	1.818	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9

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:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	277.956	* 12 /	462
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	-173	-177	-1.249

Noter

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

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	14.310		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.346		
K3	Teknisk andelsværdi	18.656		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	80	19	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	201	203	1.418
M3	Vedligeholdelse i alt	281	222	1.452
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)	77		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	75	79	142

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	21.220	21.220
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.346	4.346
Foreslået andelsværdi	14.310	14.310
Reserver uden for andelsværdi	1.818	1.818
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		462
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		75
Øvrige omkostninger		13
Finansielle poster, netto		5
Afdrag		<u>7</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>99</u>

Noter

33. Beregning af andelsværdi

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

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 2020 udgør kr. 277.955,81.

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	108.623.784
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	34.529.385
Prioritetsgæld, kursværdi	-35.007.169
	<u>108.146.000</u>
Valuarvurdering af 31. december 2019 tillagt vinduer kr. 700.000	148.200.000
Valuarvurdering af 31. december 2020	-153.100.000
	<u>103.246.000</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2020.	
Fordelingstal er boligafgiftskrone december 2020.	<u>277.955,81</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>371,45</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. februar 2020)	<u>404,86</u>

Noter

33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Bolig nr.	Adresse	Særlig istandsættels e (kr. 160 pr. andel)	Boligafgift	Boligafgift fratrullet særlig istandsættelse	Andelsværdi pr. andel (kr.)
1	Lysefjordsgade 5 S Tv	160	2.719,93	2.559,93	950.886
2	Lysefjordsgade 5 S Th	160	2.803,53	2.643,53	981.939
3	Lysefjordsgade 5 1 Tv	160	2.719,93	2.559,93	950.886
4	Lysefjordsgade 5 1 Th	160	2.803,53	2.643,53	981.939
5	Lysefjordsgade 5 2 Tv	160	2.719,93	2.559,93	950.886
6	Lysefjordsgade 5 2 Th	160	2.803,53	2.643,53	981.939
7	Lysefjordsgade 5 3 Tv	160	2.719,93	2.559,93	950.886
8	Lysefjordsgade 5 3 Th	160	2.803,53	2.643,53	981.939
9	Lysefjordsgade 5 4 Tv	160	4.241,96	4.081,96	1.516.244
10	Lysefjordsgade 5 4 Th	160	4.085,23	3.925,23	1.458.027
11	Lysefjordsgade 7 S Tv	160	2.607,34	2.447,34	909.064
12	Lysefjordsgade 7 S Th	160	2.607,34	2.447,34	909.064
13	Lysefjordsgade 7 1 Tv	160	2.607,34	2.447,34	909.064
14	Lysefjordsgade 7 1 Th	160	2.607,34	2.447,34	909.064
15	Lysefjordsgade 7 2 Tv	160	2.607,34	2.447,34	909.064
16	Lysefjordsgade 7 2 Th	160	2.607,34	2.447,34	909.064
17	Lysefjordsgade 7 3 Tv	160	2.607,34	2.447,34	909.064
18	Lysefjordsgade 7 3 Th	160	2.607,34	2.447,34	909.064
19	Lysefjordsgade 7 4 Tv	160	2.607,34	2.447,34	909.064
20	Lysefjordsgade 7 4 Th	160	2.607,34	2.447,34	909.064
21	Lysefjordsgade 9 S Tv	160	2.803,53	2.643,53	981.939
22	Lysefjordsgade 9 S Th	160	2.803,53	2.643,53	981.939
23	Lysefjordsgade 9 1 Tv	160	2.803,53	2.643,53	981.939
24	Lysefjordsgade 9 1 Th	160	2.803,53	2.643,53	981.939
25	Lysefjordsgade 9 2 Tv	160	2.803,53	2.643,53	981.939
26	Lysefjordsgade 9 2 Th	160	2.803,53	2.643,53	981.939
27	Lysefjordsgade 9 3 Tv	160	2.803,53	2.643,53	981.939
28	Lysefjordsgade 9 3 Th	160	2.803,53	2.643,53	981.939
29	Lysefjordsgade 9 4 Tv	160	2.803,53	2.643,53	981.939
30	Lysefjordsgade 9 4 Th	160	2.803,53	2.643,53	981.939
31	Lysefjordsgade 11, st.	160	5.018,38	4.858,38	1.804.645
33	Lysefjordsgade 11 1 Tv	160	2.607,34	2.447,34	909.064
34	Lysefjordsgade 11 1 Th	160	2.607,34	2.447,34	909.064
35	Lysefjordsgade 11 2 Tv	160	2.607,34	2.447,34	909.064
36	Lysefjordsgade 11 2 Th	160	2.607,34	2.447,34	909.064
37	Lysefjordsgade 11 3 Tv	160	2.607,34	2.447,34	909.064
38	Lysefjordsgade 11 3 Th	160	2.607,34	2.447,34	909.064
39	Lysefjordsgade 11 4 Tv	160	2.607,34	2.447,34	909.064
40	Lysefjordsgade 11 4 Th	160	2.607,34	2.447,34	909.064

Noter

33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

41	Brydes Alle 11 S Tv	160	2.962,16	2.802,16	1.040.862
42	Brydes Alle 11 S Th	160	2.805,23	2.645,23	982.571
43	Brydes Alle 11 1 Tv	160	2.962,16	2.802,16	1.040.862
44	Brydes Alle 11 1 Th	160	2.803,53	2.643,53	981.939
45	Brydes Alle 11 2 Tv	160	2.962,16	2.802,16	1.040.862
46	Brydes Alle 11 2 Th	160	2.803,53	2.643,53	981.939
47	Brydes Alle 11 3 Tv	160	2.962,16	2.802,16	1.040.862
48	Brydes Alle 11 3 Th	160	2.803,53	2.643,53	981.939
49	Brydes Alle 11 4 Tv	160	5.245,22	5.085,22	1.888.905
50	Brydes Alle 11 4 Th	160	2.803,53	2.643,53	981.939
51	Brydes Alle 13 S Th	160	2.607,34	2.447,34	909.064
52	Brydes Alle 13 1 Tv	160	2.607,34	2.447,34	909.064
53	Brydes Alle 13 1 Th	160	2.607,34	2.447,34	909.064
54	Brydes Alle 13 2 Tv	160	2.607,34	2.447,34	909.064
55	Brydes Alle 13 2 Th	160	2.607,34	2.447,34	909.064
57	Brydes Alle 13 3 Th + Tv	160	5.018,38	4.858,38	1.804.645
58	Brydes Alle 13 4 Tv	160	4.209,49	4.049,49	1.504.183
59	Brydes Alle 13 4 Th	160	3.889,04	3.729,04	1.385.152
60	Brydes Alle 15 St	160	2.607,34	2.447,34	909.064
61	Brydes Alle 15 1	160	2.607,34	2.447,34	909.064
62	Brydes Alle 15 2	160	2.607,34	2.447,34	909.064
63	Brydes Alle 15 3.	160	2.607,34	2.447,34	909.064
64	Brydes Alle 15 4	160	2.607,34	2.447,34	909.064
65	Mjøsensgade 14 St Tv	160	2.719,93	2.559,93	950.886
66	Mjøsensgade 14 St Th	160	2.719,93	2.559,93	950.886
67	Mjøsensgade 14 1 Tv	160	2.719,93	2.559,93	950.886
68	Mjøsensgade 14 1 Th	160	2.719,93	2.559,93	950.886
69	Mjøsensgade 14 2 Tv	160	2.719,93	2.559,93	950.886
70	Mjøsensgade 14 2 Th	160	2.719,93	2.559,93	950.886
71	Mjøsensgade 14 3 Tv	160	2.719,93	2.559,93	950.886
72	Mjøsensgade 14 3 Th	160	2.719,93	2.559,93	950.886
73	Mjøsensgade 14 4 Tv	160	2.719,93	2.559,93	950.886
74	Mjøsensgade 14 4 Th	160	2.719,93	2.559,93	950.886
75	Mjøsensgade 12 St Tv	160	2.607,34	2.447,34	909.064
76	Mjøsensgade 12 St Th	160	2.803,53	2.643,53	981.939
77	Mjøsensgade 12 1 Tv	160	2.607,34	2.447,34	909.064
78	Mjøsensgade 12 1 Th	160	2.803,53	2.643,53	981.939
79	Mjøsensgade 12 2 Tv	160	2.607,34	2.447,34	909.064
80	Mjøsensgade 12 2 Th	160	2.803,53	2.643,53	981.939
81	Mjøsensgade 12 3 Tv	160	2.607,34	2.447,34	909.064
82	Mjøsensgade 12 3 Th	160	2.803,53	2.643,53	981.939
83	Mjøsensgade 12 4 Tv	160	3.889,04	3.729,04	1.385.152
84	Mjøsensgade 12 4 Th	160	4.645,97	4.485,97	1.666.314

Noter

33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

85	Mjøsensgade 10 St Tv	160	2.607,34	2.447,34	909.064
86	Mjøsensgade 10 St Th	160	2.607,34	2.447,34	909.064
87	Mjøsensgade 10 1 Tv	160	2.607,34	2.447,34	909.064
88	Mjøsensgade 10, 1.th.	160	2.607,34	2.447,34	909.064
89	Mjøsensgade 10 2 Tv	160	2.607,34	2.447,34	909.064
90	Mjøsensgade 10 2 Th	160	2.607,34	2.447,34	909.064
91	Mjøsensgade 10 3 Tv	160	2.607,34	2.447,34	909.064
92	Mjøsensgade 10 3 Th	160	2.607,34	2.447,34	909.064
93	Mjøsensgade 10 4 Tv	160	5.028,28	4.868,28	1.808.323
95	Mjøsensgade 8 St Tv	160	2.803,53	2.643,53	981.939
96	Mjøsensgade 8 St Th	160	2.719,93	2.559,93	950.886
97	Mjøsensgade 8 1 Tv	160	2.803,53	2.643,53	981.939
98	Mjøsensgade 8 1 Th	160	2.719,93	2.559,93	950.886
99	Mjøsensgade 8 2 Tv	160	2.803,53	2.643,53	981.939
100	Mjøsensgade 8 2 Th	160	2.719,93	2.559,93	950.886
101	Mjøsensgade 8 3 Tv	160	2.803,53	2.643,53	981.939
102	Mjøsensgade 8 3 Th	160	2.719,93	2.559,93	950.886
103	Mjøsensgade 8 4 Tv	160	2.803,53	2.643,53	981.939
104	Mjøsensgade 8 4 Th	160	5.243,30	5.083,30	1.888.192
	Afrunding				-662
		16.160	294.115,81	277.955,81	103.246.000

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Forbedringer vedrørende vinduer efter ovennævnte valuarvurdering er tillagt med 700 t.kr. baseret på vurdering modtaget fra valuar.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 371,45 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.531.000 kr., 4.593.000 kr. og 7.655.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Noter

33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 148.200.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-7.655.000	95.591.000	343,91	-7,41%
-3%	-4.593.000	98.653.000	354,92	-4,45%
-1%	-1.531.000	101.715.000	365,94	-1,48%
0%	0	103.246.000	371,45	0,00%
1%	1.531.000	104.777.000	376,96	1,48%
3%	4.593.000	107.839.000	387,97	4,45%
5%	7.655.000	110.901.000	398,99	7,41%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 10.122.114 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 711.566 kr., reserve til arbejdsdage på 307.821 kr. og reserve vedrørende facadeprojekt 1.975.893 i alt 13.117.394 kr.

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2020

		<u>31/12 2020</u>
		kr.
Disponible beløb:		
Mellemregning med andelshavere	2.100	
Varmeregnskab	61.800	
Periodeafgrænsningsposter	161.500	
Likvide beholdninger	<u>3.170.100</u>	3.395.500
Diverse gældsposter:		
Mellemregning med andelshavere	11.300	
Anden gæld	125.100	
Reserveret til vedligeholdelse og arbejdsdage	<u>1.019.400</u>	1.155.800
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2020		<u><u>2.239.700</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2020		13.075.700
Formue tilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	66.300	
Forøgelse af deposita	<u>15.300</u>	81.600
		<u>13.157.300</u>
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser		
Tilgang på ejendommens værdikonto	710.600	
Anvendt del af reserve til facadeprojekt	<u>10.207.000</u>	10.917.600
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2020		<u><u>2.239.700</u></u>

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