

Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej

Årsrapport for 2012/13

51. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-7
RESULTATOPGØRELSE	8-9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	12-15
NOTER TIL BALANCE	16-20
ØVRIGE NOTER	21-24
LIKVIDITETSOVERSIGT	25
BUDGET FOR ÅRET 2013/14	26-27

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej
Glasvej 20-28/Frederiksborgvej 37-41
2400 København NV
Matrikelnummer: 1054 m. fl. Utterslev
CVR-nr. 10 50 79 29

BESTYRELSE

Jens Tolstrup (formand)
Tony Sindlev
Ole Abrahamsen
Stig Egeberg
Jimmy Kannegaard

ADMINISTRATOR

Ejendomsadministrationen Andelsbo
Dronning Olgas Vej 37
2000 Frederiksberg
Telefon 38 16 11 25
Telefax 38 16 11 50
E-mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk

REVISION

GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2013

Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2012/13 for Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. august 2013

Administrator:

Ejendomsadministrationen Andelsbo

Bestyrelse:

Jens Tolstrup
(formand)

Tony Sindlev

Ole Abrahamsen

Stig Egeberg

Jimmy Kannegaard

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 14. august 2013

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens 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. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er det formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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 foreningens ejendom.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 25 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Resultatopgørelse for 2012/13

	Note	Realiseret 2012/13 kr.	Budget 2012/13 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011/12 kr.
<u>Indtægter:</u>				
Boligaft	1	2.345.145	2.345.200	2.345.145
Andre indtægter	2	10.414	0	37.816
INDTÆGTER I ALT		<u>2.355.559</u>	<u>2.345.200</u>	<u>2.382.961</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	503.021	519.700	493.516
Forbrugsafgifter	4	321.039	341.000	311.897
Renholdelse	5	296.721	340.500	311.020
Vedligeholdelse, løbende	6	264.449	278.500	304.988
Arbejdsweekend	8	865	0	7.071
Administrationsomkostninger	9	229.029	229.700	231.517
Øvrige foreningsomkostninger	10	92.770	101.000	74.880
Antenne	11	883	0	941
OMKOSTNINGER I ALT		<u>1.708.777</u>	<u>1.810.400</u>	<u>1.735.830</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>646.782</u>	<u>534.800</u>	<u>647.131</u>
Finansielle indtægter	12	7.768	1.000	1.125
Finansielle omkostninger	13	62.941	63.100	66.776
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>55.173</u>	<u>62.100</u>	<u>65.651</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>591.609</u>	<u>472.700</u>	<u>581.480</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen		382.824	382.800	382.824
Overført til næste år		208.785	89.900	198.656
DISPONERET I ALT		<u>591.609</u>	<u>472.700</u>	<u>581.480</u>

Resultatoppgørelse for 2012/13

<u>Note</u>	<u>Realiseret 2012/13 kr.</u>	<u>Budget 2012/13 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2011/12 kr.</u>
---o0o---			
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	208.785	89.900	198.656
Betalte prioritetsafdrag	<u>-294.764</u>	<u>-88.600</u>	<u>-85.072</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	<u><u>-85.979</u></u>	<u><u>1.300</u></u>	<u><u>113.584</u></u>

Balance pr. 30. juni 2013**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 1054 m. fl. Utterslev (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 50.000.000)	14	50.000.000	49.500.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>50.000.000</u>	<u>49.500.000</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>50.000.000</u>	<u>49.500.000</u>
Restancer, andelshavere		271	34.417
Beboerkonto, fraflyttere		15.600	0
Andre tilgodehavender	15	2.474	4.963
Forudbetalte omkostninger	16	<u>67.768</u>	<u>55.717</u>
TILGODEHAVENDER		<u>86.113</u>	<u>95.097</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	<u>1.335.027</u>	<u>1.234.098</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>1.421.140</u>	<u>1.329.195</u>
AKTIVER		<u><u>51.421.140</u></u>	<u><u>50.829.195</u></u>

Balance pr. 30. juni 2013**- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		21.869	21.869
Overført resultat m.v.		<u>48.872.822</u>	<u>48.164.037</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>48.894.691</u>	<u>48.185.906</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til bestyrelsens rådighed		13.465	7.235
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>702.597</u>	<u>535.540</u>
Andre reserver		<u>716.062</u>	<u>542.775</u>
EGENKAPITAL	18	<u>49.610.753</u>	<u>48.728.681</u>
Prioritetsgæld	19	1.111.808	1.406.573
Deposita		426.106	421.110
Varmeregnskab	20	105.437	136.322
Internetregnskab	21	85.310	79.818
Beboerkonto, fraflyttere		1.950	500
Øvrig gæld	22	<u>79.776</u>	<u>56.191</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	23	<u>1.810.387</u>	<u>2.100.514</u>
PASSIVER		<u><u>51.421.140</u></u>	<u><u>50.829.195</u></u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 24-25-26

Noter til resultatopgørelse for 2012/13

	Realiseret 2012/13	Budget 2012/13 (ej revideret)	Realiseret 2011/12
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	1.735.557	1.735.600	1.735.557
Boligafgift - erhverv	202.278	202.300	202.278
Indbetalt af medlemmer til opsparingsfond	382.824	382.800	382.824
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	21.840	21.800	21.840
Kælder- og loftsleje - medlemmer	2.646	2.700	2.646
	<u>2.345.145</u>	<u>2.345.200</u>	<u>2.345.145</u>
<u>Note 2. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	4.672	0	4.376
Flyttegebyrer	4.000	0	5.000
Afsat varmeregnskab 2010/11, tilbageført	0	0	15.000
Vedligeholdelse af vinduer bolig 73, egenbetaling	0	0	1.000
Salg af navneskilte	0	0	250
Renter lønsumsafgift	0	0	12.190
Indtægtsført skyldigt vedr. sommerfest tidligere år	1.742	0	0
	<u>10.414</u>	<u>0</u>	<u>37.816</u>
<u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	399.429	399.700	378.262
Forsikringer	103.592	120.000	115.254
	<u>503.021</u>	<u>519.700</u>	<u>493.516</u>
<u>Note 4. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	153.982	154.100	138.966
Renovation	125.919	119.000	118.868
Elforbrug fællesarealer	41.138	67.900	54.063
	<u>321.039</u>	<u>341.000</u>	<u>311.897</u>

Noter til resultatopgørelse for 2012/13

	Realiseret 2012/13	Budget 2012/13 (ej revideret)	Realiseret 2011/12
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 5. Renholdelse</u>			
Vicevært	283.816	327.800	300.133
Sociale ydelser	3.055	4.700	4.639
Snerydning	0	3.000	0
Anden renholdelse	9.850	5.000	6.248
	<u>296.721</u>	<u>340.500</u>	<u>311.020</u>
<u>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Låseservice	3.348		29
Elektriker	22.238		21.892
Maler	21.373		31.675
Tømrer (heraf tag på cykelskur kr. 27.500)	37.216		18.750
Murer	7.875		38.166
VVS	58.262		63.693
Glarmester	0		965
Tagarbejde	4.519		101.277
Kloakarbejde	24.469		0
Gårdsplads og vej (heraf ny fejmaskine kr. 50.000)	72.106		12.742
Anden vedligeholdelse	4.787		7.783
Mellemsum	<u>256.193</u>	<u>270.000</u>	<u>296.972</u>
Serviceabonnement skydeport	8.256	8.500	8.016
	<u>264.449</u>	<u>278.500</u>	<u>304.988</u>

Noter til resultatopgørelse for 2012/13

	<u>Realiseret 2012/13</u> kr.	<u>Budget 2012/13 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2011/12</u> kr.
<u>Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Fjernvarmetilslutning	0	0	59.340
Faldrørshætte udskiftet	0	0	13.939
Højvandslukke	0	0	66.701
Montering af vinduer	217.715	0	156.188
Hensættelse anvendt	-217.715	0	0
Kloakrenovering	0	0	103.371
Hensættelse anvendt	0	0	-399.539
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Note 8. Arbejdsweekend</u>			
Afholdte udgifter	865	0	7.071
Nettounderskud	<u>865</u>	<u>0</u>	<u>7.071</u>
<u>Note 9. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	176.500	176.500	173.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	35.100	35.100	34.100
Tilsyn/rådgivning	2.475	0	0
Nets - gebyrer	4.411	4.500	4.373
Varmeregnskabshonorar	10.236	13.000	19.565
Gebyrer m.v.	232	600	375
Andre administrationsudgifter	75	0	104
	<u>229.029</u>	<u>229.700</u>	<u>231.517</u>

Noter til resultatopgørelse for 2012/13

	Realiseret 2012/13 <u>kr.</u>	Budget 2012/13 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2011/12 <u>kr.</u>
<u>Note 10. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelseshonorar	20.500	20.500	20.500
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	12.800	12.800	11.200
Kontorartikler (heraf ny printer kr. 5.108)	10.692	11.000	10.866
Blomster og gaver	1.600	800	799
Møder og generalforsamling	4.772	6.000	5.095
Telefon	6.999	10.000	9.268
Tilskud til fester	34.233	39.000	9.810
Kørselsgodtgørelse	222	0	0
Annonceudgifter	0	0	6.415
Medielicens	952	900	927
	<u>92.770</u>	<u>101.000</u>	<u>74.880</u>
<u>Note 11. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	251.157	0	235.054
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 252.040	0 -	- 235.995
Nettounderskud	- 883	0 -	- 941
<u>Note 12. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	1.768	1.000	1.125
Reservefondsudlodning	6.000	0	0
	<u>7.768</u>	<u>1.000</u>	<u>1.125</u>
<u>Note 13. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	62.941	63.100	66.776
	<u>62.941</u>	<u>63.100</u>	<u>66.776</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2013

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr.	kr.
<u>Note 14. Ejendommen, matr. nr. 1054 m. fl. Utterslev</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. juli	49.500.000	49.500.000
Årets opskrivning	<u>500.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	<u>50.000.000</u>	<u>49.500.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2013. Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 50.000.000, og der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, så ejendommen er værdiansat til kr. 50.000.000

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving.

Følsomhedsanalyse fremgår af note 26.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 30. juni 2013.

Note 15. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende forsikringserstatning	<u>2.474</u>	<u>4.963</u>
	<u>2.474</u>	<u>4.963</u>

Note 16. Forudbetalte omkostninger

Forudbetalt forsikring	67.768	50.196
Forudbetalt energimærkning	<u>0</u>	<u>5.521</u>
	<u>67.768</u>	<u>55.717</u>

Note 17. Likvide beholdninger

Danske Bank A/S, erhvervskonto	1.162.086	692.674
Danske Bank A/S, opsparingskonto	167.057	535.540
Kassebeholdning	<u>5.884</u>	<u>5.884</u>
	<u>1.335.027</u>	<u>1.234.098</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2013

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr.	kr.
<u>Note 18. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. juli	21.869	21.869
Saldo pr. 30. juni	<u>21.869</u>	<u>21.869</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. juli	48.164.037	47.965.381
Årets op- eller nedskrivning	500.000	0
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	208.785	198.656
Saldo pr. 30. juni	<u>48.872.822</u>	<u>48.164.037</u>
Reserve til bestyrelsens rådighed		
Saldo pr. 1. juli	7.235	11.899
- anvendt	0	-5.694
Indbetalt	6.230	1.030
Saldo pr. 30. juni	<u>13.465</u>	<u>7.235</u>
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. juli	535.540	550.835
Renter	1.948	1.420
- anvendt	-217.715	-399.539
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	382.824	382.824
Saldo pr. 30. juni	<u>702.597</u>	<u>535.540</u>
Egenkapital i alt	<u>49.610.753</u>	<u>48.728.681</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2013**Note 19. Prioritetsgæld**

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	1)	2)	
	<u>BRF Kredit</u>	<u>Nykredit</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	Indfriet	12 år og 6 mdr.	
Renter og bidrag	11.491	51.450	<u>62.941</u>
Betalt afdrag i året	226.736	68.028	<u>294.764</u>
Nominel restgæld	Indfriet	1.111.808	<u>1.111.808</u>
Obligationsrestgæld	Indfriet	1.169.119	<u>1.169.119</u>
Kurs	-	100	
Kursværdi	Indfriet	1.169.119	<u>1.169.119</u>
Næste års afdrag	-	70.690	<u>70.690</u>
		---o0o---	
Renter og bidrag i alt			<u>62.941</u>
Betalt afdrag i alt			<u>294.764</u>
Nominel restgæld i alt			<u>1.111.808</u>
Kursværdi i alt			<u>1.169.119</u>
Næste års afdrag i alt			<u>70.690</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2013

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr.	kr.
<u>1) BRF Kredit</u>		
BRF kredit, obligationslån. Oprindelig kr. 600.000. Pålydende rente 5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Indfriet den 1. oktober 2012.		
<u>2) Nykredit</u>		
Nykredit, kontantlån. Oprindelig kr. 1.564.000. Pålydende rente 3 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,8564 pct. p.a.		
<u>Note 20. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	148.923	148.724
Fjernvarmeomkostning	137.058	124.940
	-11.865	-23.784
Varmeefterbetaling	-93.572	-112.538
Varmeregnskab i alt	-105.437	-136.322
<u>Note 21. Internetregnskab</u>		
Saldo iflg. sidste årsrapport	-79.818	-96.241
Indbetalt aconto	-43.255	-34.480
Internetomkostning	37.763	50.903
Mellemværende internetregnskab	85.310	79.818
<u>Note 22. Øvrig gæld</u>		
Afsat til køb af ny fejmaskine	50.000	0
Varmeregnskabshonorar	13.099	0
Printer	5.108	0
Skyldige omkostninger	2.568	46.846
Skyldig A-skat m.v.	9.001	9.345
	79.776	56.191

Noter til balance pr. 30. juni 2013

Note 23. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 1.041.118 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 30. juni 2013 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Note 24. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 840.000. Ejerpantebrevet er håndpantet til Danske Bank, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Foreningen har stillet garanti for 4 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt oprindeligt kr. 329.781.

Øvrige noter pr. 30. juni 2013

Note 25. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej anvendes arealet som fordelingsnøgle. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	66	4.888
Andelsboliger erhverv	7	438
	73	5.326

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 30. juni:

	2012/13	2011/12
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	9.388	9.294

	2012/13	2011/12
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	9.388	9.294

Foreslået andelsværdi	9.170	9.035
Reserver uden for andelsværdi	134	102
Andel i foreningens nettogæld m.v.	84	157
	9.388	9.294

	2012/13	2011/12
	kr./kvm.	kr./kvm.

2. Den løbende drift:

Indtægter pr. kvm:

Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	355	355
---	-----	-----

Øvrige noter pr. 30. juni 2013

	<u>2012/13 i pct.</u>	<u>2011/12 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	11	13
Øvrige omkostninger	74	80
Finansielle poster netto	3	3
Afdrag	<u>12</u>	<u>4</u>
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>100</u>	<u>98</u>

Note 26. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 30. juni 2013		49.610.753
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-716.062</u>
Foreningens egenkapital reduceret med generalforsamlingsbestemte reserver		48.894.691
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	1.111.808	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-1.169.119</u>	<u>-57.311</u>
		<u>48.837.380</u>
Andelsprisen pr. m ² udgør kr.	<u>48.837.380</u> 5.326	9.169,62
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 18. september 2012)		9.035,03

Øvrige noter pr. 30. juni 2013

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Andele</u>	<u>Areal</u> <u>i alt</u>	<u>Andelsværdi</u> <u>pr. andel</u>	<u>Andelsværdi</u> <u>i alt</u>
Frederiksborgvej:			
24 stk á 74,5 m ²	1.788	683.136	16.395.264
Glasvej:			
34 stk á 62 m ²	2.108	568.516	19.329.544
8 stk á 124 m ²	992	1.137.033	9.096.264
Erhvervsandele:			
Bolig 75	55	504.329	504.329
Bolig 76	55	504.329	504.329
Bolig 77	97	889.453	889.453
Bolig 79	55	504.329	504.329
Bolig 80	42	385.124	385.124
Bolig 81	55	504.329	504.329
Bolig 82	79	724.400	724.400
Afrunding			15
	<u>5.326</u>		<u>48.837.380</u>

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 9.169,62 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 500.000, kr. 1.500.000, kr. 2.500.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen 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 en offentlig ejendomsvurdering på kr. 50.000.000.

Øvrige noter pr. 30. juni 2013

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejendomsvurdering</u>	<u>Nye andelsværdier i alt</u>	<u>Værdi pr. m²</u>	<u>Ændring i andelskrone</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-2.500.000	-5%	46.337.380	8.700,22	-5,12%
-1.500.000	-3%	47.337.380	8.887,98	-3,07%
-500.000	-1%	48.337.380	9.075,74	-1,02%
0	0	48.837.380	9.169,62	0,00%
500.000	1%	49.337.380	9.263,50	+1,02%
1.500.000	3%	50.337.380	9.451,25	+3,07%
2.500.000	5%	51.337.380	9.639,01	+5,12%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til bestyrelsens rådighed kr. 13.465 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 702.597, i alt kr. 716.062.

Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2013

		<u>30/6 2013</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	300	
Beboerkonto, fraflyttere	15.600	
Andre tilgodehavender	2.500	
Forudbetalte omkostninger	67.800	
Likvide beholdninger	<u>1.335.000</u>	1.421.200
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	105.400	
Internetregnskab	85.300	
Beboerkonto, fraflyttere	2.000	
Øvrig gæld	79.800	
Reserveret til bestyrelsens rådighed	13.500	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>702.600</u>	<u>988.600</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2013		<u><u>432.600</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2012		513.600
Formue tilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita		<u>5.000</u>
		518.600
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser		<u>86.000</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2013		<u><u>432.600</u></u>

Budget for året 2013/14 med sammenligningstal

	Budget 2013/14 (ej revideret)	Realiseret 2012/13	Budget 2012/13 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	1.735.600	1.735.557	1.735.600
Boligafgift - erhverv	202.300	202.278	202.300
Indbetalt af medlemmer til opsparingsfond	382.800	382.824	382.800
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	21.800	21.840	21.800
Kælder- og loftsleje - medlemmer	2.700	2.646	2.700
Påkravsgebyr	0	4.672	0
Flyttegebyrer	0	4.000	0
Indtægtsført skyldigt vedr. sommerfest tidligere å	0	1.742	0
	2.345.200	2.355.559	2.345.200
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	413.300	399.429	399.700
Forsikringer	121.700	103.592	120.000
Vandafgift	154.100	153.982	154.100
Renovation	133.000	125.919	119.000
Elforbrug fællesarealer	55.000	41.138	67.900
Vicevært	327.800	283.816	327.800
Sociale ydelser	4.700	3.055	4.700
Snerydning	3.000	0	3.000
Anden renholdelse	5.000	9.850	5.000
Vedligeholdelse, løbende	270.000	256.193	270.000
Serviceabonnement skydeport	9.200	8.256	8.500
Arbejdsweekend	0	865	0
Administrationshonorar	180.000	176.500	176.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	36.200	35.100	35.100
Tilsyn/rådgivning	0	2.475	0
Nets - gebyrer	4.500	4.411	4.500
Varmeregnskabshonorar	13.000	10.236	13.000
Gebyrer m.v.	600	232	600
Andre administrationsudgifter	0	75	0
Bestyrelseshonorar	23.500	20.500	20.500
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	14.800	12.800	12.800
Kontorartikler (heraf ny printer kr. 5.108)	11.000	10.692	11.000
Blomster og gaver	1.000	1.600	800
Møder og generalforsamling	6.000	4.772	6.000
Telefon	8.000	6.999	10.000
Tilskud til fester	14.000	34.233	39.000
Kørselsgodtgørelse	0	222	0
Medielicens	900	952	900
Antenne	0	883	0
OMKOSTNINGER I ALT	1.810.300	1.708.777	1.810.400
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	534.900	646.782	534.800

Budget for året 2013/14 med sammenligningstal

	Budget 2013/14 (ej revideret)	Realiseret 2012/13	Budget 2012/13 (ej revideret)
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	1.000	1.768	1.000
Reservefondsudlodning	0	6.000	0
Prioritetsrenter og bidrag	-48.400	-62.941	-63.100
FINANSIELLE POSTER, NETTO	47.400	55.173	62.100
ÅRETS RESULTAT	487.500	591.609	472.700
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen	382.800	382.824	382.800
Overført til næste år	104.700	-208.785	89.900
DISPONERET I ALT	487.500	591.609	472.700
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	104.700	208.785	89.900
Betalte prioritetsafdrag	-70.700	-294.764	-88.600
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	34.000	-85.979	1.300

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**Likviditetsoversigt for året 2013/14**

Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2013	432.600
Årets budgetterede resultat 2013/14 efter prioritetsafdrag og hensættelser	34.000
Likviditetsoverskud pr. 30. juni 2014	466.600

Foranstående budget for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.