

Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej

Årsrapport for 2013/14

52. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-7
RESULTATOPGØRELSE	8-9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	12-15
NOTER TIL BALANCE	16-19
ØVRIGE NOTER	20-27
LIKVIDITETSOVERSIGT	28
BUDGET FOR ÅRET 2014/15	29-31

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej
Glasvej 20-28 / Frederiksborgvej 37-41
2400 København NV
Matrikelnummer: 1054 og 1055 Utterslev, København
CVR-nr. 10 50 79 29

BESTYRELSE

Jens Tolstrup (formand)
Tony Sindlev
Ole Abrahamsen
Stig Egebjerg
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 23/19 2014
Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013/14 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 2013 - 30. juni 2014

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 31. august 2014


Administrator:


Ejendomsadministrationen Andelsbo

Bestyrelse:


Jens Tolstrup
(formand)


Tony Sindlev


Ole Abrahamsen


Stig Egebjerg


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 2013 - 30. juni 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Andelsboligforeningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om andelsboligforeningens ledelses valg af regnskabspraksis er passende, om andelsboligforeningens ledelses 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og note. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 31. august 2014

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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens 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 formålet at give de efter bekendtgørelsen nr. 1539 af den 16. december 2013, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2 krævede nøgleoplysninger og give oplysning om andelenes værdi, jf. § 6, stk. 8, samt at give de krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte jf. § 5, stk. 11.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

Indtægter bortset fra boligafgift indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud 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 rentekomkostninger 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 og fra "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 samt op- og nedskrivninger af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt beløb reserveret til bestyrelsens rådighed, jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Nøgleoplysninger

De i note 27 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere andelsboligforeningens økonomiske situation. I henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab. De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 27 under overskriften Lovkrævede nøgleoplysninger med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Andelsværdi

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

Resultatopgørelse for 2013/14

	Note	Realiseret 2013/14 kr.	Budget 2013/14 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012/13 kr.
Indtægter:				
Boligafgift	1	2.345.145	2.345.200	2.345.145
Andre indtægter	2	7.810	0	10.414
INDTÆGTER I ALT		2.352.955	2.345.200	2.355.559
Omkostninger:				
Ejendomsskat og forsikringer	3	570.554	535.000	503.021
Forbrugsafgifter	4	297.412	342.100	321.039
Renholdelse	5	321.118	340.500	296.721
Vedligeholdelse, løbende	6	271.383	279.200	264.449
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	347.107	0	0
Arbejdsweekend	8	0	0	865
Administrationsomkostninger	9	231.824	234.300	229.029
Øvrige foreningsomkostninger	10	68.388	79.200	92.770
Antenneregnskab	11	627	0	883
OMKOSTNINGER I ALT		2.108.413	1.810.300	1.708.777
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		244.542	534.900	646.782
Finansielle indtægter	12	1.220	1.000	7.768
Finansielle omkostninger	13	48.375	48.400	62.941
FINANSIELLE POSTER, NETTO		47.155	47.400	55.173
ÅRETS RESULTAT		197.387	487.500	591.609
Forslag til resultatdisponering:				
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen		382.824	382.800	382.824
Overført fra reserve til vedligeholdelse af ejendommen	7	-347.107	0	0
Overført til næste år		161.670	104.700	208.785
DISPONERET I ALT		197.387	487.500	591.609

Resultatopgørelse for 2013/14

	<u>Note</u>	Realiseret <u>2013/14</u> kr.	Budget <u>2013/14</u> (ej revideret) kr.	Realiseret <u>2012/13</u> kr.
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:				
Overført til næste år		161.670	104.700	208.785
Betalte prioritetsafdrag		<u>-70.690</u>	<u>-70.700</u>	<u>-294.764</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		<u>90.980</u>	<u>34.000</u>	<u>-85.979</u>

Balance pr. 30. juni 2014**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 1054 og 1055 Utterslev, København (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 50.000.000)	14	50.000.000	50.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>50.000.000</u>	<u>50.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>50.000.000</u>	<u>50.000.000</u>
Restancer, andelshavere		12.589	271
Beboerkonto, andelssalg		0	15.600
Andre tilgodehavender	15	0	2.474
Forudbetalte omkostninger	16	91.556	67.768
TILGODEHAVENDER		<u>104.145</u>	<u>86.113</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	<u>2.827.988</u>	<u>1.335.027</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>2.932.133</u>	<u>1.421.140</u>
AKTIVER		<u><u>52.932.133</u></u>	<u><u>51.421.140</u></u>

Balance pr. 30. juni 2014- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		21.869	21.869
Overført resultat m.v.		<u>49.034.492</u>	<u>48.872.822</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>49.056.361</u>	<u>48.894.691</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve til bestyrelsens rådighed		18.147	13.465
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>739.718</u>	<u>702.597</u>
Andre reserver		<u>757.865</u>	<u>716.062</u>
EGENKAPITAL	18	<u>49.814.226</u>	<u>49.610.753</u>
Prioritetsgæld	19	1.041.118	1.111.808
Deposita		436.491	426.106
Varmeregnskab	20	79.699	105.437
Internetregnskab	21	101.121	85.310
Forudbetalt løbende boligafgift		1.222	0
Beboerkonto, andelssalg		1.388.164	1.950
Øvrig gæld	22	<u>70.092</u>	<u>79.776</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	23	<u>3.117.907</u>	<u>1.810.387</u>
PASSIVER		<u>52.932.133</u>	<u>51.421.140</u>

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

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	Realiseret 2013/14 kr.	Budget 2013/14 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012/13 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 loftleje - 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	3.410	0	4.672
Flyttegebyrer	4.000	0	4.000
Andre indtægter	400	0	1.742
	<u>7.810</u>	<u>0</u>	<u>10.414</u>
<u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	426.279	413.300	399.429
Forsikringer	144.275	121.700	103.592
	<u>570.554</u>	<u>535.000</u>	<u>503.021</u>
<u>Note 4. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	110.546	154.100	153.982
Renovation	144.734	133.000	125.919
Elforbrug fællesarealer	42.132	55.000	41.138
	<u>297.412</u>	<u>342.100</u>	<u>321.039</u>
<u>Note 5. Renholdelse</u>			
Vicevært	308.821	327.800	283.816
Sociale ydelser	3.263	4.700	3.055
Snerydning	1.520	3.000	0
Anden renholdelse, arbejdstøj, rengøringsartikler m.v.	7.514	5.000	9.850
	<u>321.118</u>	<u>340.500</u>	<u>296.721</u>

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	Realiseret 2013/14 kr.	Budget 2013/14 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012/13 kr.
<u>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Låseservice	6.584		3.348
Elektriker	38.532		22.238
Maler	959		21.373
Tømrer	84.597		37.216
Murer	0		7.875
VVS	100.990		58.262
Glarmester	3.935		0
Tagarbejde	7.125		4.519
Kloakarbejde	737		24.469
Gårdsplads og vej	11.824		22.106
Fejemaskine, for meget afsat skyldigt 30/6 2013	-9.475		50.000
Cykelskur	12.500		0
Anden vedligeholdelse	4.571	270.000	4.787
Mellemsum	262.879	270.000	256.193
Serviceabonnement skydeport	8.504	9.200	8.256
	271.383	279.200	264.449
<u>Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Montering af vinduer	347.107	0	217.715
Overført fra reserve til vedligeholdelse	0	0	-217.715
Overførsel fra reserve til vedligeholdelse kr. -347.107 indgår vedr. 2013/14 i resultatdisponering i resultatopgørelsen side 8			
	347.107	0	0
<u>Note 8. Arbejdsweekend</u>			
Afholdte udgifter	0	0	865
Nettooverskud	0	0	865

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	Realiseret 2013/14 kr.	Budget 2013/14 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012/13 kr.
<u>Note 9. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	180.030	180.000	176.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	36.200	36.200	35.100
Tilsyn/rådgivning	0	0	2.475
Nets - gebyrer	4.444	4.500	4.411
Varmeregnskabshonorar	10.892	13.000	10.236
Gebyrer m.v.	258	600	232
Andre administrationsudgifter	0	0	75
	231.824	234.300	229.029
<u>Note 10. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelseshonorar	23.500	23.500	20.500
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	12.800	14.800	12.800
Kontorartikler, porto, kopiering m.v.	7.747	11.000	10.692
Blomster og gaver	1.180	1.000	1.600
Møder og generalforsamling	3.803	6.000	4.772
Telefon	6.872	8.000	6.999
Tilskud til fester	11.368	14.000	34.233
Kørselsgodtgørelse	157	0	222
Medielicens	961	900	952
	68.388	79.200	92.770
<u>Note 11. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	259.753	260.000	251.157
Signallevering, VerdensTV m.v.	- 260.380	260.000	- 252.040
Nettounderskud	- 627	0	- 883

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	<u>Realiseret 2013/14</u> kr.	<u>Budget 2013/14 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2012/13</u> kr.
<u>Note 12. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	1.220	1.000	1.768
Reservefondsudlodning	0	0	6.000
	<u>1.220</u>	<u>1.000</u>	<u>7.768</u>
<u>Note 13. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	48.375	48.400	62.941
	<u>48.375</u>	<u>48.400</u>	<u>62.941</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2014

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	kr.	kr.
<u>Note 14. Ejendommen, matr. nr. 1054 og 1055 Utterslev, København</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. juli	50.000.000	49.500.000
Årets opskrivning	0	500.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	<u>50.000.000</u>	<u>50.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2014. 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 da der ikke er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, er 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 2014.

Note 15. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende forsikringserstatning	0	2.474
	<u>0</u>	<u>2.474</u>

Note 16. Forudbetalte omkostninger

Forudbetalt vandafgift	36.337	0
Forudbetalt forsikring	55.219	67.768
	<u>91.556</u>	<u>67.768</u>

Note 17. Likvide beholdninger

Danske Bank, erhvervskonto	2.082.261	1.162.086
Danske Bank, opsparingskonto	739.843	167.057
Kassebeholdning hos bestyrelsen	5.884	5.884
	<u>2.827.988</u>	<u>1.335.027</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2014

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</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	48.872.822	48.164.037
Årets op- eller nedskrivning af ejendommen	0	500.000
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	161.670	208.785
Saldo pr. 30. juni	<u>49.034.492</u>	<u>48.872.822</u>
Reserve til bestyrelsens rådighed		
Saldo pr. 1. juli	13.465	7.235
Anvendt i året	-2.098	0
Indbetalinger i året	6.780	6.230
Saldo pr. 30. juni	<u>18.147</u>	<u>13.465</u>
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. juli	702.597	535.540
Tilskrevne renter, bank	1.404	1.948
Anvendt til større vedligeholdelse i året	-347.107	-217.715
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	382.824	382.824
Saldo pr. 30. juni	<u>739.718</u>	<u>702.597</u>
Egenkapital i alt	<u>49.814.226</u>	<u>49.610.753</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2014Note 19. Prioritetsgæld

	<u>Nykredit</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	11 år 6 mdr	
Renter og bidrag	48.375	<u>48.375</u>
Betalt afdrag i året	70.690	<u>70.690</u>
Nominel restgæld	1.041.118	<u>1.041.118</u>
Obligationsrestgæld	1.090.765	<u>1.090.765</u>
Kurs	100	
Kursværdi	1.090.765	<u>1.090.765</u>
Næste års afdrag	73.455	<u>73.455</u>

Nykredit

Kontantlån, oprindelig kr. 1.564.000. Obligationsrente 3 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,8564 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	kr.	kr.
<u>Note 20. Varmeregnskab</u>		
1/4 2014 - 31/3 2015		
Indbetalt aconto	148.737	148.923
Fjernvarmeomkostning	<u>139.863</u>	<u>137.058</u>
	<u>-8.874</u>	<u>-11.865</u>
Varmeefterbetaling	<u>-70.825</u>	<u>-93.572</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-79.699</u>	<u>-105.437</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2014

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	kr.	kr.
<u>Note 21. Internetregnskab</u>		
Saldo iflg. sidste årsrapport	85.310	79.818
Indbetalt aconto	48.420	43.255
Internetomkostning	- 32.609	- 37.763
Mellemværende internetregnskab	<u>101.121</u>	<u>85.310</u>
<u>Note 22. Øvrig gæld</u>		
Køb af fejmaskine	0	50.000
Varmeregnskabshonorar	0	13.099
VVS-installatør	46.400	0
Tømrer, cykelskur	12.500	0
Printer	0	5.108
Skyldige omkostninger, andre	145	2.568
Skyldig A-skat m.v.	9.137	9.001
Forsikringserstatning, skyldig til medlemmer	1.910	0
	<u>70.092</u>	<u>79.776</u>

Note 23. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 967.663 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommande år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 30. juni 2014 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 2014

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	<u>Antal</u>	<u>Areal (kvm)</u>
Andelsboliger	66	4.888
Andelsboliger erhverv	7	438
	<u>73</u>	<u>5.326</u>

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 30. juni:

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	<u>kr./kvm.</u>	<u>kr./kvm.</u>
	<u>total</u>	<u>total</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	9.388	9.388

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	<u>kr./kvm.</u>	<u>kr./kvm.</u>
	<u>andele</u>	<u>andele</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	9.388	9.388

Foreslået andelsværdi	9.201	9.170
Reserver uden for andelsværdi	143	134
Andel i foreningens nettogæld m.v.	44	84
	<u>9.388</u>	<u>9.388</u>

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	<u>kr./kvm.</u>	<u>kr./kvm.</u>

2. Den løbende drift:

Indtægter pr. kvm:

Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	<u>355</u>	<u>355</u>
Boligafgift erhverv i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	<u>6</u>	<u>6</u>

Øvrige noter pr. 30. juni 2014

	<u>2013/14 i pct.</u>	<u>2012/13 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	24	11
Øvrige omkostninger	71	74
Finansielle poster netto	2	3
Afdrag	3	12
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>100</u>	<u>100</u>

Note 26. Beregning af andelsværdi

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

Egenkapital pr. 30. juni 2014		49.814.226
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-757.865</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		49.056.361
Korrektioner i henhold til andelsboligsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	1.041.118	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-1.090.765</u>	<u>-49.647</u>
		<u>49.006.714</u>
Andelsprisen pr. m ² udgør kr.	<u>49.006.714</u>	<u>9.201,41</u>
	5.326	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 17. september 2013)		9.169,62

Øvrige noter pr. 30. juni 2014

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Andele</u>	<u>Areal pr. andelstype</u>	<u>Areal i alt</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
Frederiksborgvej: 24 andele	74,5	1.788	685.505,11	16.452.123
Glasvej: 34 andele	62,0	2.108	570.487,47	19.396.574
Glasvej: 8 andele	124,0	992	1.140.974,94	9.127.800
Erhvervsandel nr. 75	55,0	55	506.077,59	506.078
Erhvervsandel nr. 76	55,0	55	506.077,59	506.078
Erhvervsandel nr. 77	97,0	97	892.536,85	892.537
Erhvervsandel nr. 79	55,0	55	506.077,59	506.078
Erhvervsandel nr. 80	42,0	42	386.459,25	386.459
Erhvervsandel nr. 81	55,0	55	506.077,59	506.078
Erhvervsandel nr. 82	79,0	79	726.911,45	726.911
Afrunding		<u>0</u>		<u>0</u>
		<u>5.326</u>		<u>49.006.714</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 9.201,41 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 2014

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejendoms-vurdering</u>	<u>Nye andels-værdier 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%	46.506.714	8.732,02	-5,10%
-1.500.000	-3%	47.506.714	8.919,77	-3,06%
-500.000	-1%	48.506.714	9.107,53	-1,02%
0	0	49.006.714	9.201,41	0,00%
500.000	1%	49.506.714	9.295,29	+1,02%
1.500.000	3%	50.506.714	9.483,05	+3,06%
2.500.000	5%	51.506.714	9.670,81	+5,10%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til bestyrelsens rådighed kr. 18.147 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 739.718, i alt kr. 757.865.

Øvrige noter pr. 30. juni 2014

Note 27. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Feltnr.	Boligtype	Antal 30. juni 2014 stk.	Areal oplyst af foreningen m ²
B1	Andelsboliger	66	4888
B2	Erhvervsandele	7	438
B3	Boligelejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0
B6	I alt	73	5326

	Areal oplyst af foreningen	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi	X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften	X		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:			

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1961
D2	Ejendommens opførelsesår	1933

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

		Anvendte værdier 30. juni 2014 kr	Ejendoms-værdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Forklaring på udregning Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	50.000.000	9.388

		Andre reserver 30. juni 2014	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Forklaring på udregning Generalforsamlings bestemte reserver	757.865	142

		(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	2%

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

Forklaring på udregning:**Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab mv. *12**

		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)			kr. pr. m²
H1	Boligafgift	193.388	* 12 /	5.326	436
H2	Erhvervslejeindtægter	0			
H3	Boligindtægter	0			

Forklaring på udregning:**Årets resultat**

		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2011/12	2012/13	2013/14
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	109	111	37

Forklaring på udregning af K1:**Andelsværdi pr. balancedagen****m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)****Forklaring på udregning af K2:****(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen****m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)**

		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	9.201
K2	Gæld - omsætningsaktiver	35
K3	Teknisk andelsværdi	9.236

Forklaring på udregning:**Vedligeholdelse pr. år****m² ultimo året i alt (B6)**

		2011/12	2012/13	2013/14
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	57	50	51
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	75	41	65
M3	Vedligeholdelse i alt	132	91	116

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

P1	Friværdi i %	94%
----	--------------	-----

Forklaring på udregning:**Årets afdrag****m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)**

		2011/12	2012/13	2013/14
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	16	55	13

Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2014

		<u>30/6 2014</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	12.600	
Forudbetalte omkostninger	91.500	
Likvide beholdninger	<u>2.828.000</u>	2.932.100
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	79.700	
Internetregnskab	101.100	
Forudbetalt løbende boligafgift	1.200	
Beboerkonto, andelssalg	1.388.200	
Øvrig gæld	70.100	
Reserve til bestyrelsens rådighed	18.100	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>739.700</u>	<u>2.398.100</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2014		<u><u>534.000</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2013		432.600
Formue tilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	91.000	
Forøgelse af deposita	<u>10.400</u>	<u>101.400</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2014		<u><u>534.000</u></u>

Budget for året 2014/15 med sammenligningstal

	Budget 2014/15 (ej revideret)	Realiseret 2013/14	Budget 2013/14 (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 loftleje - medlemmer	2.700	2.646	2.700
Påkravsgebyr	0	3.410	0
Flyttegebyrer	0	4.000	0
Andre indtægter	0	400	0
	<u>2.345.200</u>	<u>2.352.955</u>	<u>2.345.200</u>
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	454.700	426.279	413.300
Forsikringer	132.000	144.275	121.700
Vandafgift	150.000	110.546	154.100
Renovation	159.600	144.734	133.000
Elforbrug fællesarealer	47.000	42.132	55.000
Vicevært	314.000	308.821	327.800
Sociale ydelser	3.500	3.263	4.700
Snerydning	3.000	1.520	3.000
Anden renholdelse	8.000	7.514	5.000
Vedligeholdelse, løbende	261.000	262.879	270.000
Serviceabonnement skydeport	9.000	8.504	9.200
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	347.107	0
Administrationshonorar	183.700	180.030	180.000
Administrationshonorar, nøgletalskema	5.000	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	36.200	36.200	36.200
Nets - gebyrer	4.500	4.444	4.500
Varmeregnskabshonorar	10.000	10.892	13.000
Gebyrer m.v.	500	258	600
Bestyrelseshonorar	23.500	23.500	23.500
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	12.800	12.800	14.800
Kontorartikler, porto, kopiering m.v.	10.000	7.747	11.000
Blomster og gaver	1.500	1.180	1.000
Møder og generalforsamling	6.000	3.803	6.000
Telefon	8.000	6.872	8.000
Tilskud til fester	15.000	11.368	14.000
Kørselsgodtgørelse	200	157	0
Medielicens	1.000	961	900
Antenneregnskab	0	627	0
OMKOSTNINGER I ALT	<u>1.859.700</u>	<u>2.108.413</u>	<u>1.810.300</u>

Budget for året 2014/15 med sammenligningstal

	Budget 2014/15 (ej revideret)	Realiseret 2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	485.500	244.542	534.900
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	1.000	1.220	1.000
Prioritetsrenter og bidrag	-45.200	-48.375	-48.400
FINANSIELLE POSTER, NETTO	44.200	47.155	47.400
ÅRETS RESULTAT	441.300	197.387	487.500
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen	382.800	382.824	382.800
Overført fra reserve til vedligeholdelse af ejendommen	0	-347.107	0
Overført til næste år	58.500	161.670	104.700
DISPONERET I ALT	441.300	197.387	487.500
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	58.500	161.670	104.700
Betalte prioritetsafdrag	-73.500	-70.690	-70.700
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	0	-347.107	0
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	-15.000	90.980	34.000

Budget for året 2014/15 med sammenligningstal**Likviditetsoversigt for året 2014/15**

Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2014	534.000
Årets budgetterede resultat 2014/15 efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>-15.000</u>
Likviditetsoverskud pr. 30. juni 2015	<u><u>519.000</u></u>

Foranstående budget for perioden 1. juli 2014 - 30. juni 2015 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.