

**Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej**

**Årsrapport for 2014/15**

**53. 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	12-14
NOTER TIL BALANCE	15-19
ØVRIGE NOTER	20-27
LIKVIDITETSOVERSIGT	28
BUDGET FOR ÅRET 2015/16	29-30

## 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 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

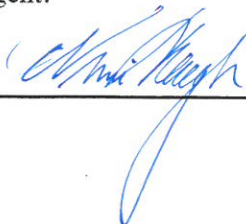
### **REVISION**

#### **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 15/9. 2015

Dirigent:



---

### Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014/15 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 2014 - 30. juni 2015.

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.

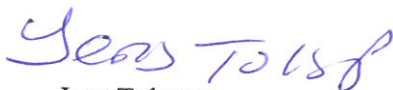
København, den 24. august 2015

#### **Administrator:**



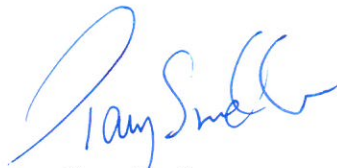
Ejendomsadministrationen Andelsbo

#### **Bestyrelse:**



Jens Tolstrup

(formand)



Tony Sindlev

Ole Abrahamsen



Stig Egeberg



Jimmy Kannegaard



## Den uafhængige revisors påtegning på årsrapporten

### **Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015, 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 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

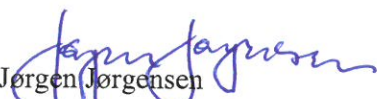
**Den uafhængige revisors påtegning på årsrapporten**

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

København, den 24. august 2015

**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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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 "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 på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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.

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.



## 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 24 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 26 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

**Resultatopgørelse for 2014/15**

	Note	Realiseret 2014/15 kr.	Budget 2014/15 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013/14 kr.
<b>Indtægter:</b>				
Boligafgift	1	2.376.328	2.345.200	2.345.145
Antenneregnskab	10	792	0	0
Andre indtægter	2	8.954	0	7.810
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>2.386.074</b>	<b>2.345.200</b>	<b>2.352.955</b>
<b>Omkostninger:</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	588.557	586.700	570.554
Forbrugsafgifter	4	346.609	356.600	297.412
Renholdelse	5	328.645	328.500	321.118
Vedligeholdelse, løbende	6	232.701	270.000	271.383
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	330.534	0	347.107
Administrationsomkostninger	8	239.196	239.900	231.824
Øvrige foreningsomkostninger	9	64.012	78.000	68.388
Antenneregnskab	10	0	0	627
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>		<b>2.130.254</b>	<b>1.859.700</b>	<b>2.108.413</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>		<b>255.820</b>	<b>485.500</b>	<b>244.542</b>
Finansielle indtægter	11	2.540	1.000	1.220
Finansielle omkostninger	12	45.179	45.200	48.375
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>		<b>42.639</b>	<b>44.200</b>	<b>47.155</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>213.181</b>	<b>441.300</b>	<b>197.387</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen		382.824	382.800	382.824
Overført fra reserve til vedligeholdelse af ejendommen	7	-330.534	0	-347.107
Overført til næste år		160.891	58.500	161.670
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>213.181</b>	<b>441.300</b>	<b>197.387</b>

**Resultatopgørelse for 2014/15**

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2014/15 kr.</u>	<u>Budget 2014/15 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2013/14 kr.</u>
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b>				
Overført til næste år		160.891	58.500	161.670
Betalte prioritetsafdrag		<u>-73.456</u>	<u>-73.500</u>	<u>-70.690</u>
<b>Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser</b>		<u><u>87.435</u></u>	<u><u>-15.000</u></u>	<u><u>90.980</u></u>

**Balance pr. 30. juni 2015****- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 1054 og 1055 Utterslev, København (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 50.000.000)	13	50.000.000	50.000.000
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		<u>50.000.000</u>	<u>50.000.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<u>50.000.000</u>	<u>50.000.000</u>
Restancer, andelshavere		9.811	12.589
Beboerkonto, andelssalg		7.800	0
Andre tilgodehavender	14	20.625	0
Forudbetalte omkostninger	15	92.512	91.556
<b>TILGODEHAVENDER</b>		<u>130.748</u>	<u>104.145</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	16	<u>1.542.989</u>	<u>2.827.988</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<u>1.673.737</u>	<u>2.932.133</u>
<b>AKTIVER</b>		<u>51.673.737</u>	<u>52.932.133</u>

**Balance pr. 30. juni 2015****- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u> kr.	<u>2013/14</u> kr.
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>			
Andelsindskud		21.869	21.869
Overført resultat m.v.		49.195.383	49.034.492
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>		<b>49.217.252</b>	<b>49.056.361</b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserve til bestyrelsens rådighed		23.657	18.147
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		793.885	739.718
<b>Andre reserver</b>		<b>817.542</b>	<b>757.865</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	17	<b>50.034.794</b>	<b>49.814.226</b>
Prioritetsgæld	18	967.663	1.041.118
Deposita		441.481	436.491
Varmeregnskab	19	76.425	79.699
Internetregnskab	20	114.467	101.121
Forudbetalt løbende boligafgift		2.916	1.222
Beboerkonto, andelssalg		20.000	1.388.164
Øvrig gæld	21	15.991	70.092
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	22	<b>1.638.943</b>	<b>3.117.907</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>51.673.737</b>	<b>52.932.133</b>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 23-24-25-26

**Noter til resultatopgørelse for 2014/15**

	Realiseret <b>2014/15</b> kr.	Budget <b>2014/15</b> (ej revideret) kr.	Realiseret <b>2013/14</b> kr.
<b><u>Note 1. Boligafgift</u></b>			
Boligafgift - medlemmer	1.763.802	1.735.600	1.735.557
Boligafgift - erhverv	204.975	202.300	202.278
Indbetalt af medlemmer til opsparingsfond	382.824	382.800	382.824
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	22.081	21.800	21.840
Kælder- og loftsleje - medlemmer	2.646	2.700	2.646
	<b>2.376.328</b>	<b>2.345.200</b>	<b>2.345.145</b>
<b><u>Note 2. Andre indtægter</u></b>			
Påkravsgebyr	4.954	0	3.410
Flyttegebyrer	4.000	0	4.000
Andre indtægter	0	0	400
	<b>8.954</b>	<b>0</b>	<b>7.810</b>
<b><u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u></b>			
Ejendomsskatter	452.266	454.700	426.279
Forsikringer	136.291	132.000	144.275
	<b>588.557</b>	<b>586.700</b>	<b>570.554</b>
<b><u>Note 4. Forbrugsafgifter</u></b>			
Vandafgift	144.726	150.000	110.546
Renovation	156.254	159.600	144.734
Elforbrug fællesarealer	45.629	47.000	42.132
	<b>346.609</b>	<b>356.600</b>	<b>297.412</b>
<b><u>Note 5. Renholdelse</u></b>			
Vicevært	316.601	314.000	308.821
Sociale ydelser	3.241	3.500	3.263
Snerydning	0	3.000	1.520
Anden renholdelse, arbejdstøj, rengøringsartikler mv.	8.803	8.000	7.514
	<b>328.645</b>	<b>328.500</b>	<b>321.118</b>

**Noter til resultatopgørelse for 2014/15**

	<u>Realiseret 2014/15</u> kr.	Budget <b>2014/15</b> (ej revideret) kr.	<u>Realiseret 2013/14</u> kr.
<b><u>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</u></b>			
Låseservice	11.249		6.584
Elektriker	30.225		38.532
Maler	6.020		959
Tømrer (udskiftning af opgangsdøre)	75.000		84.597
Murer	1.997		0
VVS	75.357		100.990
Glarmester	-990		3.935
Tagarbejde	0		7.125
Kloakarbejde	1.544		737
Gårdsplads og vej	10.181		11.824
Fejemaskine, for meget afsat skyldigt 30. juni 2013	0		-9.475
Cykelskur	0		12.500
Anden vedligeholdelse	13.359		4.571
<b>Mellemsum</b>	<b>223.942</b>	<b>261.000</b>	<b>262.879</b>
Serviceabonnement skydeport	8.759	9.000	8.504
	<b>232.701</b>	<b>270.000</b>	<b>271.383</b>
<b><u>Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u></b>			
Montering af vinduer	174.872	0	347.107
Kloakledninger	106.831	0	0
Opgravning af fortov, Frederiksborgvej	48.831	0	0
Overførsel fra reserve til vedligeholdelse kr. -330.533 indgår vedr. 2014/15 i resultatdisponering i resultatopgørelsen side 8.			
	<b>330.534</b>	<b>0</b>	<b>347.107</b>

**Noter til resultatopgørelse for 2014/15**

	Realiseret 2014/15 kr.	Budget 2014/15 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013/14 kr.
<b><u>Note 8. Administrationsomkostninger</u></b>			
Administrationshonorar (inkl. nøgleskema kr. 5.000)	188.631	188.700	180.030
Revision og regnskabsmæssig assistance	36.125	36.200	36.200
Nets - gebyrer	4.457	4.500	4.444
Varmeregnskabshonorar	9.811	10.000	10.892
Gebyrer m.v.	172	500	258
	<b>239.196</b>	<b>239.900</b>	<b>231.824</b>

**Note 9. Øvrige foreningsomkostninger**

Bestyrelseshonorar	23.500	23.500	23.500
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	12.800	12.800	12.800
Kontorartikler, porto, kopiering mv.	5.610	10.000	7.747
Blomster og gaver	492	1.500	1.180
Møder og generalforsamling	5.024	6.000	3.803
Telefon	7.251	8.000	6.872
Tilskud til kurser og fester	9.200	15.000	11.368
Kørselsgodtgørelse	135	200	157
Medielicens	0	1.000	961
	<b>64.012</b>	<b>78.000</b>	<b>68.388</b>

**Note 10. Antenne**

Indbetalt af medlemmer	263.329	262.000	259.753
Signallevering, Verdens TV m.v.	- 262.537	262.000	260.380
	<b>792</b>	<b>0</b>	<b>-627</b>

**Note 11. Finansielle indtægter**

Renteindtægter bank	2.540	1.000	1.220
	<b>2.540</b>	<b>1.000</b>	<b>1.220</b>

**Note 12. Finansielle omkostninger**

Prioritetsrenter og bidrag	45.179	45.200	48.375
	<b>45.179</b>	<b>45.200</b>	<b>48.375</b>



**Noter til balance pr. 30. juni 2015**

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 13. Ejendommen, matr. nr. 1054 og 1055 Utterslev, København</u></b>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. juli	<u>50.000.000</u>	<u>50.000.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni</b>	<b><u>50.000.000</u></b>	<b><u>50.000.000</u></b>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2015. 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.</p> <p>Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 50.000.000, og da der ikke er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, er ejendommen værdiansat til kr. 50.000.000</p> <p>Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving. Følsomhedsanalyse fremgår af note 25.</p> <p>Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 30. juni 2015.</p>		
<b><u>Note 14. Andre tilgodehavender</u></b>		
Tilgodehavende forsikringserstatning	<u>20.625</u>	<u>0</u>
	<b><u>20.625</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b><u>Note 15. Forudbetalte omkostninger</u></b>		
Forudbetalt vandafgift	35.609	36.337
Forudbetalt forsikring	<u>56.903</u>	<u>55.219</u>
	<b><u>92.512</u></b>	<b><u>91.556</u></b>
<b><u>Note 16. Likvide beholdninger</u></b>		
Danske Bank, erhvervskonto	412.686	2.082.261
Danske Bank, opsparingskonto	1.124.419	739.843
Kassebeholdning hos bestyrelsen	<u>5.884</u>	<u>5.884</u>
	<b><u>1.542.989</u></b>	<b><u>2.827.988</u></b>

**Noter til balance pr. 30. juni 2015**

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 17. Egenkapital</u></b>		
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo pr. 1. juli	21.869	21.869
Saldo pr. 30. juni	<u>21.869</u>	<u>21.869</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Saldo pr. 1. juli	49.034.492	48.872.822
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	160.891	161.670
Saldo pr. 30. juni	<u>49.195.383</u>	<u>49.034.492</u>
<b>Reserve til bestyrelsens rådighed</b>		
Saldo pr. 1. juli	18.147	13.465
Anvendt i året	0	-2.098
Indbetalinger i året	5.510	6.780
Saldo pr. 30. juni	<u>23.657</u>	<u>18.147</u>
<b>Reserve til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Saldo pr. 1. juli	739.718	702.597
Tilskrevne renter, bank	1.877	1.404
Anvendt til større vedligeholdelse i året	-330.534	-347.107
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	382.824	382.824
Saldo pr. 30. juni	<u>793.885</u>	<u>739.718</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>50.034.794</u>	<u>49.814.226</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2015Note 18. Prioritetsgæld

	<u>Nykredit</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	10 år 6 mdr	
Renter og bidrag	45.179	<u>45.179</u>
Betalt afdrag i året	73.456	<u>73.456</u>
Nominal restgæld	967.663	<u>967.663</u>
Obligationsrestgæld	1.010.033	<u>1.010.033</u>
Kurs	100	
Kursværdi	1.010.033	<u>1.010.033</u>
Næste års afdrag	76.329	<u>76.329</u>
---o0o---		
Renter og bidrag i alt		<u>45.179</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld		<u>45.179</u>
Betalt afdrag i alt		73.456
Nominal restgæld i alt		967.663
Kursværdi i alt		1.010.033
Næste års afdrag i alt		76.329

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.

**Noter til balance pr. 30. juni 2015**

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 19. Varmeregnskab</u></b>		
1. april 2014 - 31. marts 2016		
Indbetalt aconto	149.987	148.737
Fjernvarmeomkostning	<u>113.498</u>	<u>139.863</u>
	<b><u>-36.489</u></b>	<b><u>-8.874</u></b>
Energimærkning (deles over 10 år)	<u>16.250</u>	<u>0</u>
	<b><u>16.250</u></b>	<b><u>0</u></b>
Varmeefterbetaling	<u>-56.186</u>	<u>-70.825</u>
Varmeregnskab i alt	<b><u>-76.425</u></b>	<b><u>-79.699</u></b>
<b><u>Note 20. Internetregnskab</u></b>		
Saldo iflg. sidste årsrapport	101.121	85.310
Indbetalt aconto	48.448	48.420
Internetomkostning	<u>-35.102</u>	<u>-32.609</u>
<b>Mellemværende internetregnskab</b>	<b><u>114.467</u></b>	<b><u>101.121</u></b>
<b><u>Note 21. Øvrig gæld</u></b>		
VVs-installatør	7.009	46.400
Tømrer, cykelskur	0	12.500
Skyldige omkostninger, andre	0	145
Skyldig A-skat m.v.	8.982	9.137
Forsikringserstatning, skyldig til medlemmer	<u>0</u>	<u>1.910</u>
	<b><u>15.991</u></b>	<b><u>70.092</u></b>

**Note 22. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 891.334 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 18.

Foreningen har pr. 30. juni 2015 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

## Noter til balance pr. 30. juni 2015

### Note 23. 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 2015**

**Note 24. 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:

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

**Beregnete nøgletal for foreningen**

1. Værdiopgørelser pr. 30. juni:

	<b>2014/15</b>	<b>2013/14</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>total</b>	<b>total</b>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	9.388	9.388

	<b>2014/15</b>	<b>2013/14</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>andele</b>	<b>andele</b>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	9.388	9.388

Foreslået andelsværdi	9.233	9.201
Reserver uden for andelsværdi	155	143
Andel i foreningens nettogæld m.v.	0	44
	<b>9.388</b>	<b>9.388</b>

	<b>2014/15</b>	<b>2013/14</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>

2. Den løbende drift:

Indtægter pr. kvm:

Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	361	355
Boligafgift erhverv i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	468	462

Øvrige noter pr. 30. juni 2015

	<u>2014/15 i pct.</u>	<u>2013/14 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	21	24
Øvrige omkostninger	74	71
Finansielle poster netto	2	2
Afdrag	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>Udgifter m.v.</b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>100</u></b>
<b>Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter</b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>100</u></b>

Note 25. 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 2015		50.034.794
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-817.542</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		49.217.252
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	967.663	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-1.010.033</u>	<u>-42.370</u>
		<b><u>49.174.882</u></b>
Andelsprisen pr. m <sup>2</sup> udgør kr.	<u>49.174.882</u>	<b><u>9.232,99</u></b>
	5.326	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23. september 2014)		9.201,41

Øvrige noter pr. 30. juni 2015

**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	687.857,44	16.508.579
Glasvej: 34 andele	62,0	2.108	572.445,12	19.463.134
Glasvej: 8 andele	124,0	992	1.144.890,23	9.159.122
Erhvervsandel nr. 75	55,0	55	507.814,22	507.814
Erhvervsandel nr. 76	55,0	55	507.814,22	507.814
Erhvervsandel nr. 77	97,0	97	895.599,62	895.600
Erhvervsandel nr. 79	55,0	55	507.814,22	507.814
Erhvervsandel nr. 80	42,0	42	387.785,40	387.785
Erhvervsandel nr. 81	55,0	55	507.814,22	507.814
Erhvervsandel nr. 82	79,0	79	729.405,87	729.406
Afrunding				-1
		<u>5.326</u>		<u>49.174.882</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 9.232,99 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 2015

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejen- domsvurdering</u>	<u>Nye andelsvær- dier i alt</u>	<u>Værdi pr. m<sup>2</sup></u>	<u>Ændring i andelskrone</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-2.500.000	-5%	46.674.882	8.763,59	-5,08%
-1.500.000	-3%	47.674.882	8.951,35	-3,05%
-500.000	-1%	48.674.882	9.139,11	-1,02%
0	0	49.174.882	9.232,99	0,00%
500.000	1%	49.674.882	9.326,86	+1,02%
1.500.000	3%	50.674.882	9.514,62	+3,05%
2.500.000	5%	51.674.882	9.702,38	+5,08%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 23.657 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 793.885, i alt kr. 817.542.

Øvrige noter pr. 30. juni 2015

**Note 26. Lovkrævede nøgleoplysninger**

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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 2015 stk.	BBR-areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	66	4888
B2	Erhvervsandele	7	438
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0
B6	I alt	73	5326

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
<b>Sæt kryds</b>				
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 2015 kr	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	<b>Forklaring på udregning</b> Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		50.000.000	9.388
			Andre reserver 30. juni 2015	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	<b>Forklaring på udregning</b> Generalforsamlings bestemte reserver		817.542	154
F4	Reserver i % af ejendomsværdi			(F3*100/F2) 2%
	<b>Sæt kryds</b>		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**

		<b>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>			<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
H1	Boligafgift	197.256	* 12 /	5.326	444
H2	Erhvervslejeindtægter	0			
H3	Boligindtægter	0			

**Forklaring på udregning:**

**Årets resultat**

		<b>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)</b>		
		<b>2012/13</b>	<b>2013/14</b>	<b>2014/15</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
J1	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år før prioritetsafdrag	111	37	40

**Forklaring på udregning af K1:**

**Andelsværdi pr. balancedagen**

**m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)**

**Forklaring på udregning af K2:**

**(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen**

**m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)**

		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
K1	Andelsværdi	9.233
K2	Gæld - omsætningsaktiver	-7
K3	Teknisk andelsværdi	9.226

**Forklaring på udregning:**

**Vedligeholdelse pr. år**

**m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)**

		2012/13	2013/14	2014/15
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	50	51	44
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	41	65	62
M3	Vedligeholdelse i alt	91	116	106

**Forklaring på udregning:**

**(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \*100**

**Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen**

P1	Friværdi	97%
----	----------	-----

**Forklaring på udregning:**

**Årets afdrag**

**m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)**

		2012/13	2013/14	2014/15
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	55	13	14

Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2015

		<u>30/6 2015</u>
		kr.
<b>Disponible beløb:</b>		
Restancer, andelshavere	9.800	
Beboerkonto, andelssalg	7.800	
Andre tilgodehavender	20.600	
Forudbetalte omkostninger	92.600	
Likvide beholdninger	<u>1.543.000</u>	1.673.800
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Varmeregnskab	76.400	
Internetregnskab	114.500	
Forudbetalt løbende boligafgift	2.900	
Beboerkonto, andelssalg	20.000	
Øvrig gæld	16.000	
Reserve til bestyrelsens rådighed	23.700	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>793.900</u>	1.047.400
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2015</b>		<u><u>626.400</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2014		534.000
Formuetilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	87.400	
Forøgelse af deposita	<u>5.000</u>	92.400
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2015</b>		<u><u>626.400</u></u>

**Budget for året 2015/16 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2015/16 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2014/15</b>	<b>Budget 2014/15 (ej revideret)</b>
<b><u>Indtægter:</u></b>			
Boligafgift - medlemmer	1.777.900	1.763.802	1.735.600
Boligafgift - erhverv	206.300	204.975	202.300
Indbetalt af medlemmer til opsparingsfond	382.800	382.824	382.800
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	22.300	22.081	21.800
Kælder- og loftsleje - medlemmer	2.700	2.646	2.700
Antenneregnskab	0	792	0
Påkravsgebyr	0	4.954	0
Flyttegebyrer	0	4.000	0
	<b>2.392.000</b>	<b>2.386.074</b>	<b>2.345.200</b>
<b><u>Omkostninger:</u></b>			
Ejendomsskatter	465.800	452.266	454.700
Forsikringer	140.400	136.291	132.000
Vandafgift	150.000	144.726	150.000
Renovation	160.900	156.254	159.600
Elforbrug fællesarealer	47.000	45.629	47.000
Vicevært	317.000	316.601	314.000
Sociale ydelser	3.500	3.241	3.500
Snerydning	3.000	0	3.000
Anden renholdelse, arbejdstøj, rengøringsartikler mv.	8.000	8.803	8.000
Vedligeholdelse, løbende	261.000	223.942	261.000
Serviceabonnement skydeport	9.000	8.759	9.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	330.534	0
Administrationshonorar	189.800	188.631	188.700
Revision og regnskabsmæssig assistance	36.200	36.125	36.200
Nets - gebyrer	4.500	4.457	4.500
Varmeregnskabshonorar	10.000	9.811	10.000
Gebyrer m.v.	500	172	500
Bestyrelseshonorar	23.500	23.500	23.500
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	12.800	12.800	12.800
Kontorartikler, porto, kopiering mv.	10.000	5.610	10.000
Blomster og gaver	1.500	492	1.500
Møder og generalforsamling	6.000	5.024	6.000
Telefon	8.000	7.251	8.000
Tilskud til kurser og fester	15.000	9.200	15.000
Kørselsgodtgørelse	200	135	200
Medielicens	0	0	1.000
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>	<b>1.883.600</b>	<b>2.130.254</b>	<b>1.859.700</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>508.400</b>	<b>255.820</b>	<b>485.500</b>

**Budget for året 2015/16 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2015/16 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2014/15</b>	<b>Budget 2014/15 (ej revideret)</b>
<b><u>Finansielle poster:</u></b>			
Renteindtægter bank	1.000	2.540	1.000
Prioritetsrenter og bidrag	-41.900	-45.179	-45.200
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>	<b>40.900</b>	<b>42.639</b>	<b>44.200</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>467.500</b>	<b>213.181</b>	<b>441.300</b>
<b><u>Forslag til resultatdisponering:</u></b>			
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen	382.800	382.824	382.800
Overført fra reserve til vedligeholdelse af ejendomme	0	-330.534	0
Overført til næste år	84.700	160.891	58.500
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>467.500</b>	<b>213.181</b>	<b>441.300</b>
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b>			
Overført til næste år	84.700	160.891	58.500
Betalte prioritetsafdrag	-76.300	-73.456	-73.500
<b>Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>	<b>8.400</b>	<b>87.435</b>	<b>-15.000</b>

**Likviditetsoversigt for året 2015/16**

Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2015	626.400
Årets budgetterede resultat 2015/16 efter prioritetsafdrag og hensættelser	8.400
<b>Likviditetsoverskud pr. 30. juni 2016</b>	<b>634.800</b>

Foranstående budget for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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.