Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62-64

Årsrapport for 2014

38. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	SIDE
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-15
NOTER TIL BALANCE	16-20
ØVRIGE NOTER	21-27
LIKVIDITETSOVERSIGT	28
BUDGET FOR ÅRET 2015	29-31

Generelle oplysninger

NAVN
Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62-64
Mariendalsvej 62-64
2000 Frederiksberg
Matrikelnummer: 15i Frederiksberg
CVR-nr. 82 66 97 28

BESTYRELSE
Lotte Trier (formand)
Morten Madsen
Mette Kofoed Borring
Carina Britt Schiessl
Signe Kamp Jensen

ADMINISTRATOR
Advokat Bonnie Mürsch
Gothersgade 109
1123 København K
Telefon 33 12 47 10
Telefax 33 12 47 14

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 / 2015
Dirigent:

_____

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014 for Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62-64.

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. januar - 31. december 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.

Frederiksberg, den 1. april 2015

Administrator:

Advokat Bonnie Mürsch

Bestyrelse:

Lotte Trier (formand)	Morten Madsen	Mette Kofoed Borring
Carina Britt Schiessl	Signe Kamp Jensen	

Den uafhængige revisors påtegning på årsrapporten

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62-64

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62-64 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, likviditetsoversigt og noter . Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven 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. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsrapporten

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62-64 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 1. april 2015
GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S

Søren Deleuran
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62-64 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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter bortset fra boligafgift og lejeindtægter, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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.

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Hensættelse til udskudt skat
Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2014

	Note	Realiseret 2014 kr.	Budget 2014 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013 kr.
Indtægter:				
Boligafgift	1	1.907.213	1.911.900	1.886.891
Lejeindtægter	2	48.258	47.500	47.520
Vaskeriregnskab	9	3.824	0	-11.268
Andre indtægter	3	13.893	3.600	-16.651
INDTÆGTER I ALT		**1.973.188**	**1.963.000**	**1.906.492**
Omkostninger:				
Ejendomsskat og forsikringer	4	199.166	199.400	112.955
Forbrugsafgifter	5	128.137	141.400	133.742
Renholdelse	6	139.886	146.000	128.244
Vedligeholdelse, løbende	7	139.102	240.000	58.381
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	200.000	260.000	0
Administrationsomkostninger	10	94.405	96.400	107.079
Øvrige foreningsomkostninger	11	23.049	32.900	29.660
Antenne	12	5.034	6.200	1.958
Indvendig vedligeholdelse for lejere		1.914	2.000	1.914
OMKOSTNINGER I ALT		**930.693**	**1.124.300**	**573.933**
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		**1.042.495**	**838.700**	**1.332.559**
Finansielle indtægter	13	3.132	2.000	2.764
Finansielle omkostninger	14	498.906	498.900	509.218
FINANSIELLE POSTER, NETTO		**495.774**	**496.900**	**506.454**
ÅRETS RESULTAT		**546.721**	**341.800**	**826.105**

Resultatopgørelse for 2014

	Note	Realiseret 2014 kr.	Budget 2014 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013 kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen		0	0	1.431.847
Overført til næste år		546.721	341.800	-605.742
DISPONERET I ALT		**546.721**	**341.800**	**826.105**

---o0o---

Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:				
Overført til næste år		546.721	341.800	-605.742
Betalte prioritetsafdrag		-270.574	-270.600	-261.586
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		200.000	260.000	0
Resultat af ordinær drift		**476.147**	**331.200**	**-867.328**
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		-200.000	-260.000	0
Årets resultat med fradrag af prioritets-afdrag og hensættelser		**276.147**	**71.200**	**-867.328**

Balance pr. 31. december 2014

- A K T I V E R -

	Note	2014	2013
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 15i Frederiksberg (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 60.000.000)	15	60.000.000	60.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		**60.000.000**	**60.000.000**
ANLÆGSAKTIVER		**60.000.000**	**60.000.000**
Restancer, andelshavere		0	4.683
Beboerkonto, andelssalg		6.600	0
Varmeregnskab	20	36.809	15.080
Forudbetalte omkostninger	16	86.502	85.796
TILGODEHAVENDER		**129.911**	**105.559**
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	**2.092.719**	**1.808.644**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**2.222.630**	**1.914.203**
AKTIVER		**62.222.630**	**61.914.203**

Balance pr. 31. december 2014

-PASSIVER-

	Note	2014	2013
		kr.	kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		2.417.036	2.417.036
Overført resultat m.v.		40.363.962	39.568.778
Egenkapital excl. andre reserver		**42.780.998**	**41.985.814**
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		4.694.806	4.943.269
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		1.431.847	1.431.847
Andre reserver		**6.126.653**	**6.375.116**
EGENKAPITAL	18	**48.907.651**	**48.360.930**
Prioritetsgæld	19	12.647.742	12.918.316
Deposita		388.120	372.150
Indvendig vedligeholdelse for lejere	21	18.388	16.474
Beboerkonto, andelssalg		10.000	36.618
Øvrig gæld	22	250.729	209.715
GÆLDSFORPLIGTELSER	23	**13.314.979**	**13.553.273**
PASSIVER		**62.222.630**	**61.914.203**

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 24-25-26-27

Noter til resultatopgørelse for 2014

	Realiseret 2014 kr.	Budget 2014 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013 kr.
Note 1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer, inkl. stigning 1% pr. 1. august 2014	1.907.213	1.911.900	1.886.891
	1.907.213	**1.911.900**	**1.886.891**
Note 2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	48.258	47.500	47.520
	48.258	**47.500**	**47.520**
Note 3. Andre indtægter			
Lejeindtægt have - medlem	3.600	3.600	3.600
Arbejdsweekend	5.500	0	0
Vurderingshonorarer 2012 tilbageført	0	0	-21.250
Andre indtægter, tilbageført gamle varmetilbagebetalinger	4.793	0	999
	13.893	**3.600**	**-16.651**
Note 4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	109.431	109.400	102.946
Forsikringer	89.735	90.000	10.009
	199.166	**199.400**	**112.955**
Note 5. Forbrugsafgifter			
Vandafgift - overført til vaskeri kr. 20.000	53.747	65.000	58.290
Renovation	64.387	64.400	63.541
Elforbrug fællesarealer - overført til vaskeri kr. 10.000	10.003	12.000	11.911
	128.137	**141.400**	**133.742**
Note 6. Renholdelse			
Vicevært	69.359	70.000	68.746
Trappevask	59.938	60.000	51.562
Sociale ydelser	720	1.000	765
Anden renholdelse, måtteservice og container	9.869	15.000	7.171
	139.886	**146.000**	**128.244**

Noter til resultatopgørelse for 2014

	Realiseret 2014 kr.	Budget 2014 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013 kr.
Note 7. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	0		10.588
Elektriker	0		788
Maler	5.131		8.975
Tømrer	6.813		6.000
Murer	15.399		2.750
VVS	42.773		113.399
Glarmester, indbetalt af beboer	-2.399		0
Kloakarbejde	59.875		0
Vandskade, indgået skadeserstatning	0		-120.000
Cykelstativer	0		8.812
Skilte	0		2.590
Arbejdsweekend	0		12.279
Anden vedligeholdelse, hækklipper, diverse materialer m.v.	11.510		12.200
	139.102	**240.000**	**58.381**
Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Renoveringsprojekt, arkitekt	200.000	260.000	0
	200.000	**260.000**	**0**
Note 9. Vaskeri			
Vaskeriindtægt	39.057	35.000	35.380
Afholdte udgifter, heraf overført el og vand kr. 30.000	-35.233	-35.000	-46.648
Nettooverskud	**3.824**	**0**	**-11.268**

Noter til resultatopgørelse for 2014

	Realiseret 2014 kr.	Budget 2014 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013 kr.
Note 10. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	50.000	50.000	50.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.600	25.600	25.600
Tilsyn/rådgivning	0	0	12.500
Varmeregnskabshonorar	15.020	15.800	15.200
Gebyrer m.v.	3.785	5.000	3.779
	94.405	**96.400**	**107.079**
Note 11. Øvrige foreningsomkostninger			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	7.400	6.400	6.400
Kontorartikler, porto, kopiering m.v.	4.095	8.000	7.891
Blomster og gaver	1.285	0	1.407
Møder og generalforsamling	8.547	10.000	6.134
Telefon	774	7.000	6.700
Drift af beboerrum	550	1.000	929
Internet udgifter	398	500	199
	23.049	**32.900**	**29.660**
Note 12. Antenne			
Indbetalt af medlemmer	190.080	183.800	183.840
Signallevering, YouSee og VerdensTV	-195.114	-190.000	-185.798
Nettounderskud	**-5.034**	**-6.200**	**-1.958**
Note 13. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	3.132	2.000	2.764
	3.132	**2.000**	**2.764**
Note 14. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	498.906	498.900	509.218
	498.906	**498.900**	**509.218**

Noter til balance pr. 31. december 2014

	2014 kr.	2013 kr.
Note 15. Ejendommen, matr. nr. 15i Frederiksberg		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	60.000.000	60.000.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	**60.000.000**	**60.000.000**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 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. 60.000.000, og da der ikke er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, er ejendommen er værdiansat til kr. 60.000.000.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving.
Følsomhedsanalyse fremgår af note 26.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2014.

Note 16. Forudbetalte omkostninger		
Vandafgift	6.269	7.148
Forsikring	80.233	78.648
	86.502	**85.796**
Note 17. Likvide beholdninger		
Danske Bank, vaskerikonto	32.768	32.727
Danske Bank	2.054.832	1.771.626
Danske Bank, bestyrelseskonto	5.119	4.291
	2.092.719	**1.808.644**

Noter til balance pr. 31. december 2014

	2014 kr.	2013 kr.
Note 18. Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	2.417.036	2.417.036
Saldo pr. 31. december	**2.417.036**	**2.417.036**
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	39.568.778	40.174.520
Overført fra reserve værdiforringelse ejendom	248.463	0
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	546.721	- 605.742
Saldo pr. 31. december	**40.363.962**	**39.568.778**
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. januar	4.943.269	4.943.269
Overført fra overført resultat m.v.	-248.463	0
Saldo pr. 31. december	**4.694.806**	**4.943.269**
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. januar	1.431.847	0
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	0	1.431.847
Saldo pr. 31. december	**1.431.847**	**1.431.847**
Egenkapital i alt	**48.907.651**	**48.360.930**

Noter til balance pr. 31. december 2014

	2014 kr.	2013 kr.

Note 19. Prioritetsgæld

Prioritetslån er nærmere beskrevet herunder.

	BRFkredit	I alt
Restløbetid år	28	
Renter og bidrag	498.906	498.906
Betalt afdrag i året	270.574	270.574
Nominel restgæld	12.647.742	12.647.742
Obligationsrestgæld	13.251.467	13.251.467
Kurs	100	
Kursværdi	13.251.467	13.251.467
Næste års afdrag	279.870	279.870

BRFkredit

Kontantlån, oprindelig kr. 13.246.000. Obligationsrente 3 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,3924 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Note 20. Varmeregnskab

1/12 2014 - 30/11 2015

Indbetalt aconto	19.750	19.750
Fjernvarmeomkostning	90.805	77.361
	71.055	**57.611**
Varmeefterbetaling	**-34.246**	**-42.531**
Varmeregnskab i alt	**36.809**	**15.080**

Noter til balance pr. 31. december 2014

	2014 kr.	2013 kr.
Note 21. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo pr. 1. januar	16.474	14.560
Hensat i året	1.914	1.914
Saldo pr. 31. december	**18.388**	**16.474**
Note 22. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	29.080	29.080
Administration og ekspeditionsgebyrer	4.000	70.750
Varmeregnskabshonorar	14.000	15.439
VVS-installatør	0	70.390
Vedligeholdelsesplan	0	12.500
Renoveringsprojekt, arkitekt	200.000	0
Skyldige omkostninger, udlæg bestyrelsen	0	7.821
Skyldig A-skat m.v.	3.649	3.659
Udlæg Kassebeholdning	0	76
	250.729	**209.715**

Note 23. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 12.367.872 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 31. december 2014 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Note 24. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.210.000, som er deponeret Danske Bank. Ejerpantebrevet er til andelsboligforeningens fri disposition.

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

Noter til balance pr. 31. december 2014

Foreningen har stillet garanti for 2 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt oprindeligt kr. 183.960.
Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 2 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 1 lejligheder til ikke-medlemmer.

Øvrige noter pr. 31. december 2014

Note 25. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62-64 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	**Antal**	**Areal (kvm)**
Andelsboliger	39	2.875
Boliglejemål	1	66
	40	**2.941**

Boligtype ifølge BBR-oplysning	**Antal**	**Areal (kvm)**
Boliglejemål	40	2.941
	40	**2.941**

Beregnede nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2014 kr./kvm. total	**2013 kr./kvm. total**
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	20.401	20.401

	2014 kr./kvm. andele	**2013 kr./kvm. andele**
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	20.870	20.870
Foreslået andelsværdi	14.670	14.670
Reserver uden for andelsværdi	2.131	2.217
Andel i foreningens nettogæld m.v.	4.069	3.983
	20.870	20.870

Øvrige noter pr. 31. december 2014

	2014 kr./kvm.	2013 kr./kvm.
2. Den løbende drift:		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	663	656
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	731	720

	2014 i pct.	2013 i pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	20	2
Øvrige omkostninger	35	71
Finansielle poster netto	29	18
Afdrag	16	9
Udgifter m.v.	**100**	**100**
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	**97**	**99**

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. 31. december 2014		48.907.651
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		-6.126.653
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		42.780.998
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	12.647.742	
Prioritetsgæld, kursværdi	-13.251.467	-603.725
		42.177.273
Værdi pr. indskudskrone	42.177.273 / 2.417.036	**17,45**
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 8. april 2014)		17,45

Øvrige noter pr. 31. december 2014

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 17,45 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. 600.000, kr. 1.800.000, kr. 3.000.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdvis 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. 60.000.000.

Ændring i egenkapital	Ændring i ejendoms-vurdering	Nye andels-værdier i alt	Værdi pr. indskudskrone	Ændring i andelskrone
	pct.	kr.	kr.	pct.
-3.000.000	-5%	39.177.273	16,21	-7,11%
-1.800.000	-3%	40.377.273	16,71	-4,27%
-600.000	-1%	41.577.273	17,20	-1,42%
0	0	42.177.273	17,45	0,00%
600.000	1%	42.777.273	17,70	+1,42%
1.800.000	3%	43.977.273	18,19	+4,27%
3.000.000	5%	45.177.273	18,69	+7,11%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 4.694.806 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 1.431.847, i alt kr. 6.126.653.

Øvrige noter pr. 31. december 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 31. december 2014 stk.	Boligernes areal BBR
B1	Andelsboliger	39	2875
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boligelejemål	1	66
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0
B6	I alt	40	2941

	Sæt kryds	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
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	1977
D2	Ejendommens opførelsesår	1905

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

	Sæt kryds	Anskaffel-sesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på udregning	Anvendte værdier 31. december 2014 kr	Ejendoms-værdi (F2) m^2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m^2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	60.000.000	20.401

	Forklaring på udregning	Andre reserver 31. december 2014	Andre reserver (F3) m^2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m^2
F3	Generalforsamlings bestemte reserver	6.126.653	2.083

		(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	10%

	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)

					kr. pr. m²
H1	Boligafgift	159.857	* 12 /	2.875	667
H2	Erhvervslejeindtægter	0			
H3	Boligindtægter	0			

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		2012	2013	2014
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
J1	Årets resultat pr. andels m² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	-107	287	190

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	14.670
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.859
K3	Teknisk andelsværdi	18.529

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år

m² ultimo året i alt (B6)

		2012	2013	2014
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	179	20	47
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	68
M3	Vedligeholdelse i alt	179	20	115

Forklaring på udregning:

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

P1	Friværdi	78%

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		2012	2013	2014
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	67	91	94

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2014

		31/12 2014 kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto, andelssalg	6.600	
Varmeregnskab	36.800	
Forudbetalte omkostninger	86.500	
Likvide beholdninger	2.092.700	2.222.600
Diverse gældsposter:		
Indvendig vedligeholdelse for lejere	18.400	
Beboerkonto, andelssalg	10.000	
Øvrig gæld	250.700	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.431.800	1.710.900
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2014		**511.700**

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2014		219.500
Formuetilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	276.100	
Forøgelse af deposita	16.100	292.200
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2014		**511.700**

Budget for året 2015 med sammenligningstal

	Budget 2015 (ej revideret)	Realiseret 2014	Budget 2014 (ej revideret)
Indtægter:			
Boligafgift - medlemmer	1.918.300	1.907.213	1.911.900
Lejeindtægter, beboelseslejemål	48.300	48.258	47.500
Vaskeriregnskab	0	3.824	0
Lejeindtægt fælleslokale	3.600	3.600	3.600
Arbejdsweekend	0	5.500	0
Andre indtægter	0	4.793	0
	1.970.200	**1.973.188**	**1.963.000**
Omkostninger:			
Ejendomsskatter	114.300	109.431	109.400
Forsikringer	90.000	89.735	90.000
Vandafgift - overført til vaskeri kr. 20.000	55.000	53.747	65.000
Renovation	64.800	64.387	64.400
Elforbrug fællesarealer - overført til vaskeri kr. 10.000	11.000	10.003	12.000
Vicevært	70.000	69.359	70.000
Trappevask	61.000	59.938	60.000
Sociale ydelser	800	720	1.000
Anden renholdelse, måtteservice og container	10.000	9.869	15.000
Vedligeholdelse, løbende	240.000	139.102	240.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	3.500.000	200.000	260.000
Administrationshonorar	50.000	50.000	50.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.600	25.600	25.600
Varmeregnskabshonorar	16.000	15.020	15.800
Gebyrer m.v.	5.000	3.785	5.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	7.400	7.400	6.400
Kontorartikler, porto, kopiering m.v.	6.000	4.095	8.000
Blomster og gaver	0	1.285	0
Møder og generalforsamling	10.000	8.547	10.000
Telefon	1.000	774	7.000
Drift af beboerrum	1.000	550	1.000
Internet udgifter	500	398	500
Antenne	10.000	5.034	6.200
Indvendig vedligeholdelse for lejere	1.900	1.914	2.000
OMKOSTNINGER I ALT	**4.351.300**	**930.693**	**1.124.300**
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	**-2.381.100**	**1.042.495**	**838.700**

Budget for året 2015 med sammenligningstal

	Budget 2015 (ej revideret)	Realiseret 2014	Budget 2014 (ej revideret)
Finansielle poster:			
Renteindtægter bank	2.000	3.132	2.000
Prioritetsrenter og bidrag, best. lån efter omlægning	-397.894	-498.906	-498.900
Prioritetsrenter vedr. nyt lån nom. kr. 3.607.000, anslået	-83.906	0	0
Omkostninger ved låneomlægning pr. 1/4 2015	-45.700	0	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	-595.700	0	0
Omkostninger ved optagelse af nyt lån kr. 3.607.000	-106.600	0	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	**1.227.800**	**495.774**	**496.900**
ÅRETS RESULTAT	**-3.608.900**	**546.721**	**341.800**
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til næste år	-3.608.900	546.721	341.800
DISPONERET I ALT	**-3.608.900**	**546.721**	**341.800**
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	-3.608.900	546.721	341.800
Betalte prioritetsafdrag bestående lån efter omlægning	-330.000	-270.574	-270.600
Prioritetsafdrag vedr. nyt lån nom. kr. 3.607.000, anslået	-64000		
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	3.500.000	200.000	260.000
Resultat af ordinær drift	**-502.900**	**476.147**	**331.200**
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-3.500.000	-200.000	-260.000
Årets resultat med fradrag af prioritets-afdrag og hensættelser	**-4.002.900**	**276.147**	**71.200**

Budget for året 2015 med sammenligningstal

Likviditetsoversigt for året 2015

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2015	511.700
Årets budgetterede resultat 2015 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-4.002.900
Optagelse af nyt prioritetslån til renoveringsprojekt, pr. 1/4 2015, anslået	4.000.000
Optagelse af nyt prioritetslån omlægning pr. 1/4 2015, nominelt	13.219.000
Indfrielse af prioritetslån nom kr. 13.246.000 omlægning pr. 1/4 2015, restgæld	-12.579.000
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2015	**1.148.800**

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 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.