

Andelsboligforeningen

Ny Haraldsgade

Haraldsgade 90
2100 København Ø

REVISION & RÅDGIVNING

Årsrapport for 2013/2014

52. regnskabsår

Administrator:

Advokaterne i Rosenborggade
Rosenborggade 3
1130 København K

Tlf: 33 11 63 64

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Andelsværdiberegning	25

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade

Beliggende

Haraldsgade 90

2100 København Ø

Matr. nr. 4560 og 4592, Udenbys Klædebo Kvarter, København

Bestyrelse

Connie Hansen, formand

Jesper Christensen

Søren Olofsson

Anne Keldsbo Pedersen

Alma Jenny Pedersen

Administrator

Advokaterne i Rosenborggade

Rosenborggade 3

1130 København K

Tlf.: 33 11 63 64

Revision

ALBERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4 C, 2. th.

2605 Børndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2014

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2013/2014 for Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2013 - 31. januar 2014.

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 9. april 2014

Administrator:

Advokaterne i Rosenborggade

København, den 9. april 2014

Bestyrelsen:

Connie Hansen, formand

Jesper Christensen

Søren Olofsson

Anne Keldsbo Pedersen

Alma Jenny Pedersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade for regnskabsåret 1. februar 2013 - 31. januar 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2013 - 31. januar 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens Vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Brøndby, den 9. april 2014

ALBERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri mv. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne.

Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender mv.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld.

Skat af årets resultat

Skat af resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuel underskud til fremførel.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Forslag til budget

Det anførte, ureviderede forslag til budget for indeværende og kommende år er medtaget for at vise forslag til fastlæggelse af boligafgift for det kommende år.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen 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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ejendommen værdiansættes på balancedagen til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmateriel	10 år
----------------------------	-------

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. Omkostninger ved låneomlægning amortiseres over restløbetiden på det nye lån.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 20 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens 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 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 3.1.

Resultatopgørelse for 2013/2014

Budgetforslag 2014/2015 (ej revideret)			Realiseret 2013/2014	Budget 2013/2014 (ej revideret)	Realiseret 2012/2013
kr.		note	kr.	kr.	kr.
Indtægter					
4.138.900	Boligaft	1	3.938.802	4.039.800	4.039.357
5.200	Udlejning til andelshavere, kælder og loft		5.107	5.000	5.006
50.000	Vaskeriindtægter		49.980	50.000	49.400
12.000	Øvrige indtægter	2	12.003	7.000	8.983
<u>4.206.100</u>	Indtægter i alt		<u>4.005.892</u>	<u>4.101.800</u>	<u>4.102.746</u>
Omkostninger					
1.059.100	Ejendomsskat og forsikringer	3	995.394	880.900	868.415
61.000	Forbrugsafgifter	4	60.858	66.300	64.596
318.600	Renholdelse	5	316.662	334.200	331.230
500.000	Reparation og vedligeholdelse	6	509.900	500.000	306.933
377.300	Foreningsomkostninger	7	374.398	372.800	366.075
36.600	Afskrivninger, inventar mv.	10	126.009	126.000	126.007
<u>2.352.600</u>	Omkostninger i alt		<u>2.383.221</u>	<u>2.280.200</u>	<u>2.063.256</u>
<u>1.853.500</u>	Resultat før finansielle poster		<u>1.622.671</u>	<u>1.821.600</u>	<u>2.039.490</u>
4.000	Finansielle indtægter	8	6.399	4.000	7.806
807.274	Finansielle omkostninger	9	1.035.560	935.000	1.247.368
<u>803.274</u>	Finansielle poster, netto		<u>1.029.161</u>	<u>931.000</u>	<u>1.239.562</u>
1.050.226	Resultat før skat		593.510	890.600	799.928
0	Skat af årets resultat		0	0	0
<u>1.050.226</u>	Årets resultat		<u>593.510</u>	<u>890.600</u>	<u>799.928</u>
Forslag til resultatdisponering:					
Overført til "Overført resultat mv.":					
1.015.900	Betalte prioritetsafdrag		897.997	915.000	657.484
-36.600	Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-126.009	-126.000	-126.007
-79.574	Amortisering af kurstab m.v. på obligationslån		-77.634	0	-23.724
150.500	Overført restandel af årets resultat		-100.844	101.600	292.175
<u>1.050.226</u>	Disponeret i alt		<u>593.510</u>	<u>890.600</u>	<u>799.928</u>

Balance

pr. 31. januar 2014

		2013/2014	2012/2013
	note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 4560 og 4592			
Udenbys Klædebo Kvarter, København	10	18.156.843	18.282.852
Kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger på tilbehør.			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 111.000.000.			
Igangværende byggesag		2.129.525	0
Materielle anlægsaktiver		<u>20.286.368</u>	<u>18.282.852</u>
Anlægsaktiver		<u>20.286.368</u>	<u>18.282.852</u>
Restancer	197.026		199.837
Hensat til tab på restancer	<u>-150.000</u>	47.026	0
Varmeregnskab, uafsluttet	15	58.976	73.325
Antenneregnskab	16	7.953	6.031
Andre tilgodehavender	11	128.194	118.359
Tilgodehavender		<u>242.149</u>	<u>397.552</u>
Likvide beholdninger	12	<u>1.833.628</u>	<u>2.363.761</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.075.777</u>	<u>2.761.313</u>
Aktiver		<u><u>22.362.145</u></u>	<u><u>21.044.165</u></u>

Balance

pr. 31. januar 2014

	note	2013/2014 kr.	2012/2013 kr.
Passiver			
Andelsindskud		160.409	160.409
Overført resultat mv.		-3.622.919	-4.193.135
Egenkapital		<u>-3.462.510</u>	<u>-4.032.726</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		0	0
Andre reserver		<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital	13	<u>-3.462.510</u>	<u>-4.032.726</u>
Prioritetsgæld	14	25.225.564	23.869.457
Påløbne, ikke-forfaldne prioritetsrenter		81.385	103.670
Forudbetalt boligafgift		5.283	17.350
Mellemregning ved andelssalg		0	998.701
Øvrig gæld	17	512.423	87.713
Gældsforpligtelser	18	<u>25.824.655</u>	<u>25.076.891</u>
Passiver		<u>22.362.145</u>	<u>21.044.165</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Beregning af andelsværdi	21		

Noter til resultatopgørelsen

Budget 2014/2015 (ej revideret) kr.		Realiseret 2013/2014 kr.	Budget 2013/2014 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012/2013 kr.
Note 1. Boligafgift				
4.138.900	Boligafgift	4.088.802	4.039.800	4.018.616
0	Forventet tab	-150.000	0	0
<u>4.138.900</u>		<u>3.938.802</u>	<u>4.039.800</u>	<u>4.018.616</u>
Note 2. Øvrige indtægter				
	Fraflytningsgebyrer mv.	10.900	5.500	7.321
1.000	Diverse indtægter	1.103	1.500	1.662
<u>1.000</u>		<u>12.003</u>	<u>7.000</u>	<u>8.983</u>
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer				
685.700	Ejendomsskatter og renovation	635.860	589.000	586.457
288.400	Vandforbrug	274.618	219.600	211.100
85.000	Forsikringer og abonnementer	84.916	72.300	70.858
<u>1.059.100</u>		<u>995.394</u>	<u>880.900</u>	<u>868.415</u>
Note 4. Forbrugsafgifter				
24.000	Internet	24.000	24.000	24.000
37.000	Elforbrug, fællesarealer	36.858	42.300	40.596
<u>61.000</u>		<u>60.858</u>	<u>66.300</u>	<u>64.596</u>
Note 5. Renholdelse				
312.000	Ejendomsservice mv.	309.039	325.200	312.686
0	Rottebekæmpelse	0	2.000	3.030
4.800	Social sikring	4.750	4.500	4.565
1.800	Vedligeholdelse af have mv.	2.873	2.500	10.949
<u>318.600</u>		<u>316.662</u>	<u>334.200</u>	<u>331.230</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2014/2015 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013/2014 kr.	Budget 2013/2014 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012/2013 kr.
Note 6. Reparation og vedligeholdelse			
Fælles gårdanlæg	155.067		153.437
VVS og blikkenslager	131.525		68.478
Murer	46.805		42.188
Tømrer og snedker	102.058		3.489
Maler	8.187		0
Elektriker	28.594		31.847
Glarmester	2.181		0
Vaskerum	23.916		3.043
Diverse	11.567		4.451
<u>500.000</u>	<u>509.900</u>	<u>500.000</u>	<u>306.933</u>
Note 7. Foreningsomkostninger			
235.000 Administrationshonorar	234.438	235.000	232.375
31.650 Revision og regnskabsmæssig assistance	31.650	33.300	32.000
Revision og regnskabsmæssig assistance			
2.000 nye, lovkrævede nøgleoplysninger	2.000	0	0
0 Revision og regnskabsmæssig assistance, reg. s.å.	-350	0	0
4.500 Mødeudgifter	4.461	4.500	3.904
61.000 Varmeregnskabshonorar	59.908	58.500	57.938
8.000 Gaver	7.616	8.000	7.665
4.000 Kontorartikler mv.	3.601	4.000	3.982
24.500 Telefon og telefongodtgørelse mv.	24.364	22.500	21.615
7.000 Gebyrer mv.	6.710	7.000	6.596
<u>377.650</u>	<u>374.398</u>	<u>372.800</u>	<u>366.075</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2014/2015 (ej revideret) kr.		Realiseret 2013/2014 kr.	Budget 2013/2014 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012/2013 kr.
Note 8. Finansielle indtægter				
4.000	Renteindtægter, bank	6.399	4.000	7.806
<u>4.000</u>		<u>6.399</u>	<u>4.000</u>	<u>7.806</u>
Note 9. Finansielle omkostninger				
727.700	Prioritetsrenter mv.	957.783	935.000	1.222.302
0	Renteomkostninger, bank	143	0	1.342
79.574	Amortisering af kurstab på obligationslån	77.634	0	23.724
<u>807.274</u>		<u>1.035.560</u>	<u>935.000</u>	<u>1.247.368</u>

Noter til balancen

	2013/2014	2012/2013
	kr.	kr.
Note 10. Ejendommen, Matr. nr. 4560 og 4592 Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Kostpris 1. februar	19.334.965	19.334.965
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. januar	<u>19.334.965</u>	<u>19.334.965</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. februar	1.052.113	926.106
Afskrivning indeværende år	126.009	126.007
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>1.178.122</u>	<u>1.052.113</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	<u><u>18.156.843</u></u>	<u><u>18.282.852</u></u>

Følgende inventar og installationer er indregnet i ejendommen:

Afskrivning, vaskemaskine og tørretumbler 2007/2008, 10% p.a. (7 år).

Afskrivning, tørretumbler 2008/2009, 10% p.a. (6 år).

Afskrivning, bredbånd og dørtelefon 2004/2005, 10% p.a. (10 år).

Afskrivning, bredbånd og dørtelefon 2005/2006, 10% p.a. (9 år).

Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2012 kr. 111.000.000.

Noter til balancen - fortsat

	2013/2014	2012/2013
	kr.	kr.
Note 11. Andre tilgodehavender		
Forudbetalte forsikringer	58.010	52.900
Forudbetaling, fællesgård	65.154	56.784
Deponeringer	5.030	0
Øvrige tilgodehavender	0	8.675
	<u>128.194</u>	<u>118.359</u>

Note 12. Likvide beholdninger

	Renter af indestående pr. 31/1 % p.a.	Renter af gæld pr. 31/1 % p.a.		
Danske Bank			0	341.091
Danske Bank	0,00	18,500	1.815.783	2.015.447
Kassebeholdning			17.845	7.223
			<u>1.833.628</u>	<u>2.363.761</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 13. Egenkapital

	Egenkapital				Andre reserver			Egenkapital
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	I alt	Reserve til værdiforringelse ejendom, kursregulering mv.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	i alt
Saldo pr. 1. februar 2013	160.409		-4.193.135	-4.032.726		0	0	-4.032.726
Regulering tidligere år			-23.294	-23.294				-23.294
Overført af årets resultat			593.510	593.510				593.510
Saldo 31. januar 2014	<u>160.409</u>	<u>0</u>	<u>-3.622.919</u>	<u>-3.462.510</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-3.462.510</u>

Noter til balancen, fortsat

Note 14. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid år	Renter og bidrag 2012/2013 kr.	Betalte afdrag 2012/2013 kr.	Amortiseret kurstab og låneomk. 31/1 kr.	Nominel restgæld = pantebrevs- restgæld 31/1 kr.	Regnskabs- mæssig værdi 31/1 kr.	Heraf næste års afdrag kr.	Kursværdi 31/1 kr.
Realkredit DK, kontantlån, pålyd.rente 4% opr. kr. 25.417.000 rentesats 4,4124 %		Indfriet	300.977	168.041		0	0	0	0
Realkredit DK, kontantlån, pålyd.rente 2,5% opr. kr. 25.596.000, konvertibelt rentesats 2,9860 %	102,01	19 år 3 mdr.	665.527	723.596	-1.905.480	24.872.404	22.966.924	972.519	25.371.283
Realkredit DK, kontantlån, pålyd.rente 4% opr. Kr. 25.417.000, konvertibelt rentesats 4,4124 %	100,70	29 år 11 mdr.	13.564	6.360		2.258.640	2.258.640	42.355	2.274.405
			980.068	897.997	-1.905.480	27.131.044	25.225.564	1.014.874	27.645.688
Periodiserede renter primo			-103.670						
Periodiserede renter ultimo			81.385						
			957.783						
Amortiseret kurstab og låneomkostninger pr. 1. februar 2014					-890.059				
Amortiseret kurstab og låneomkostninger 2013/14					-1.093.055				
Amortiseret kurstab, andel der skal omkostningsføres i 2013/2014					77.634				

Noter til balancen - fortsat

	2013/2014	2012/2013
	kr.	kr.
Note . Varmeregnskab, uafsluttet		
Indbetalt a conto	396.914	376.686
Varmedeposita	26.000	16.000
Varmeomkostning	481.890	466.011
	<u>58.976</u>	<u>73.325</u>
 Note 16. Antenneregnskab		
Saldo pr. 1. februar 2013	6.031	2.121
Indbetalt a conto 2013/2014	-169.809	-159.732
YouSee Kabel-tv	171.731	163.642
	<u>7.953</u>	<u>6.031</u>
 Note 17. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	33.650	32.000
Ejendomsservice mv.	31.099	30.040
Vedligeholdelses- og renoveringsarbejder	350.682	0
Miele Serviceaftale	9.483	0
Vand	81.816	24.899
Øvrige omkostninger	5.693	774
	<u>512.423</u>	<u>87.713</u>

Note 18. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 24.210.690 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld.

Der henvises i øvrigt til note 14.

Noter til balancen - fortsat

Note 19. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Foreningen har ingen sikkerhedsstillelser udover stillet pant i ejendommen.

Hæftelsesforhold

Der er stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 27.861.000 kr. i ejendommen,

For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne ikke personligt, men kun med den i vedtægterne § 3 nævnte andel.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Øvrige forhold

Det tidligere erhvervslejemål er forurennet. Det er oplyst, at kommunen ikke vil kræve at foreningen oprensner forureningen.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 20. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade anvendes nedenstående som fordelingsnøgle, og de areal-baserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

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	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31/12 2014	31/1 2014	31/1 2013	31/1 2012
		Stk.	m ²	m ²	m ²
B1	Andelsboliger	107	6.424	6.424	6.424
B2	Erhvervsandele	3	167	167	167
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	1	14	14	14
B6	I alt	111	6.605	6.605	6.605

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Sæt kryds			
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X
C3	Jf. vedtægternes § 3: Fra 1/6 1978 er indskuddene i den ældre boligmasse forhøjet med kr. 1.000 pr. andel. Foreningens formue pr. 1/6 1978 fordeles efter de ældre indskud, medens formuetskrivningen efter efter 1/6 1978 fordeles efter de nye indskud. Formuetskrivningen for den ældre boligmasse fordeles dog fra 1/2 1984 efter boligafgift, således at det enkelte medlem i den gamle har andel i formuetskrivningen svarende til den pågældende boligafgift i forhold til den samlede boligafgift for den gamle boligmasse. Jf. vedtægternes § 3, stk. 3 fastsættes boligafgiften og andre ydelser til foreningen af generalforsamlingen. Den i 1962 forhøjede boligafgift til foreningen, der ikke er i strid med den gældende huslejelovgivning, kan ikke nedsættes uden foreningens panthaveres samtykke. Boligafgiften skal ved forhøjelse eller nedsættelse ske med samme procent for den gamle boligmasse og samme procent for den nye boligmasse. procenten for de to kategorier behøver ikke at være den samme. Til ændring af den bestemmelse kræves enstemmighed på generalforsamlingen.			

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 20. Nøgleoplysninger, fortsat

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1962
D2	Ejendommens opførelsesår	1914+1916

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis ja, anføres hvilken hæftelse: Ikke relevant		

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

Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2013 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	111.000.000	16.805

Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2013 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 20. Nøgleoplysninger, fortsat

Felt nr.	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:

$$\frac{\text{(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$$

For boligafgiftens vedkommende, jf. H1, skal der anvendes summen af boligafgiften fra andelsboliger og erhvervsandele

				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	344.911	* 12 /	6.591	628
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	6.591	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	6.591	0

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$$

	År 2011/12	År 2012/13	År 2013/14	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	77	121	90

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 20. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning af K1: $\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen (note 21)}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$

Forklaring på udregning af K2: $\frac{(\text{Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	13.194
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.603
K3	Teknisk andelsværdi	16.797

Forklaring på udregning: $\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$

		År 2011/12 kr. pr. m ²	År 2012/13 kr. pr. m ²	År 2013/14 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	68	46	77
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	68	46	77

Forklaring på udregning:

$\frac{(\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt}) \text{ på balancedagen} * 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$

		%
P	Friværdi	-42

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 20. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning:	Årets afdrag			
	m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)			
Feltnr.	År 2011/12	År 2012/13	År 2013/14	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	80	100	136

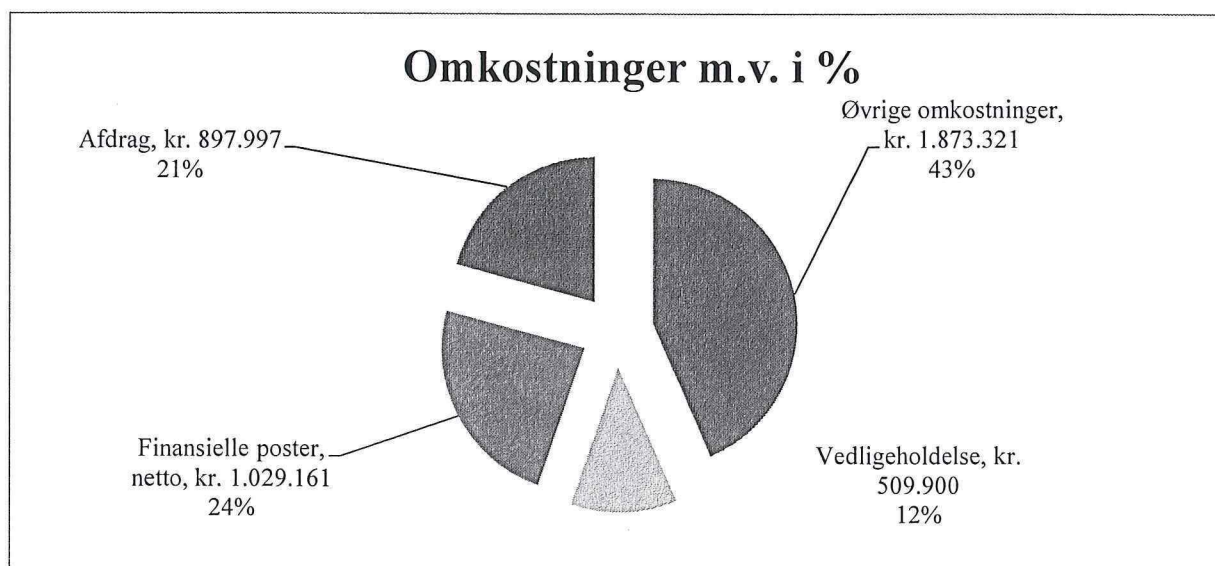
Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr./m ² andele	kr./m ² totalejd.	
Beregnete nøgletal for foreningen:	(B1+B2)	iflg. B6	
Offentlig ejendomsvurdering	16.841	16.805	
Valuarvurdering	NA	NA	
Anskaffelsessum (kostpris)	2.934	2.927	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.603	3.596	
Foreslået andelsværdi	13.194	13.166	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	0	0	
		kr./m ²	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskvm. ultimo (se H1)		628	
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter for hele året			98
Erhvervslejeindtægt ultimo året pr. udlejede erhvervskvm. ultimo			
= 0 * 12 / 0		NA	
Boliglejeindtægt ultimo året pr. udlejede boligkvm. ultimo			
= 0 * 12 / 0		NA	

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 20. Nøgleoplysninger, fortsat



Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra c, handelsværdi samt vedtægternes § 3, stk. 1-2 A:

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte henlæggelser 31. januar 2014 -3.462.510

Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012	111.000.000	
Bogført værdi af ejendommen	<u>18.156.843</u>	92.843.157
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. januar 2014	25.225.564	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. januar 2014	<u>-27.645.688</u>	<u>-2.420.124</u>
		<u><u>86.960.523</u></u>

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012.

Det skal oplyses, at såfremt der senere sker et fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Værdi pr. indskudt andelskrone, jf. vedtægternes § 3:

Værdi pr. andelskrone 1/6 1978	1.573.000 / 69.161	<u>22,74</u>
Værdi pr. andelskrone af formue tilvækst fra 1/6 1978 til 31/1 1984	1.039.690 / 159.161	<u>6,53</u>
Værdi pr. andelskrone af formue tilvækst fra 1/2 1984 til 31/1 1987	1.409.578 / 159.161	<u>8,86</u>
Værdi pr. andelskrone af formue tilvækst fra 1/2 1987 til 31/1 2009	82.672.345 / 184.347	<u>448,46</u>
Værdi pr. andelskrone af formue tilvækst fra 1/2 2009 til 31/1 2014	265.910 / 160.469	<u>1,66</u>
	<u>86.960.523</u>	

Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 21. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Gl. boligmasses andel af formue tilvækst fra

1/2 1984 til 31/1 1987	1.409.578	x	114.191	1.011.311
	<u>159.161</u>			

Gl. boligmasses andel af formue tilvækst fra

1/2 1987 til 31/1 2009	82.672.345	x	139.377	62.505.022
	<u>184.347</u>			

Gl. boligmasses andel af formue tilvækst fra

1/2 2009 til 31/1 2014	265.910	x	115.499	191.391	63.707.725
	<u>160.469</u>				

Ny boligmasses andel af formue tilvækst fra

1/2 1984 til 31/1 1987	1.409.578	x	44.970	398.267
	<u>159.161</u>			

Ny boligmasses andel af formue tilvækst fra

1/2 1987 til 31/1 2009	82.672.345	x	44.970	20.167.323
	<u>184.347</u>			

Ny boligmasses andel af formue tilvækst fra

1/2 1987 til 31/1 2014	265.910	x	44.970	74.519	20.640.109
	<u>160.469</u>				

Formue tilvækst i alt 1/2 1984 - 31/1 2014 84.347.833

som fordeles mellem andelshaverne således, jf. vedtægternes § 3.

For gl. boligmasse fordeles formue tilvæksten fra 1/2 1984 efter boligafgift.

Formue tilvækst pr. boligafgiftskrone månedlig

pr. 31/1 2014	63.707.725	233,52
	<u>272.812</u>	<u><u>233,52</u></u>

Hvilket giver en endelig beregning af andelsværdi:

Gl. boligmasse:	(Oprindelige andelsindskud x 22,74) + (Oprindelige andelsindskud med tillæg af kr. 1.000 x 6,53) + (233,52 x månedlig boligafgift pr. 31/1 2014)
Ny boligmasse:	Andelsindskud x 488,25 (22,74 + 6,53 + 8,86 + 448,46 + 1,66)

Det må antages, at ejendomsvurderingen er følsom over for renteudsving. Det skal oplyses, at såfremt der senere sker er fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

Nye andelshavere (købere) skal være særligt opmærksomme på denne forudsætning for vurderingen af andelskronen.

