



**Andelsboligforeningen
Bergthora
København**

**Regnskab 1997
(3. regnskabsår)**

Budget 1998

Administrator
Kuben Ejendomsadministration A/S
Team ANDELS-GRUPPEN
Herlev Bygade 9
2730 Herlev
Telefon 44 57 92 00

RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER 1997

<u>Note</u>	<u>Realiseret</u>	<u>Budget</u>
<u>INDTÆGTER:</u>		
Boligafgift	5.118.312	5.000.200
Leje, beboelse	1.172.707	1.332.000
Renter	96.292	59.300
Øvrige indtægter	39.739	20.000
INDTÆGTER I ALT	6.427.050	6.411.500
<u>UDGIFTER:</u>		
1 Prioritetsrenter	2.057.303	2.091.600
Øvrige renter og provision	38.562	40.500
Lønninger	399.538	400.000
2 Ejendomsskatter	951.293	951.300
El	49.455	46.400
Forsikringer	161.847	130.600
Brandbidrag	100.217	101.900
Renholdelse	179.382	252.900
Administration	193.500	193.500
Revisionshonorar	20.000	20.000
3 Andre honorarer	131.814	160.000
Kontorhold, porto og gebyrer	51.433	50.000
Møde- og foreningsomkostninger ...	50.653	75.000
4 Reparation og vedligeholdelse	980.558	1.400.000
Gårdlav	0	50.000
5 Afskrivninger	34.816	64.800
Selskabsskat	23.894	0
Grundejernens Investeringsfond 2 år	320.338	0
Regulering af varme fra tidligere	40.637	0
UDGIFTER I ALT	5.785.240	6.028.500
DRIFTSRESULTAT	641.810	383.000
1 Afdrag på prioritetsgæld	-160.019	-136.800
NETTORESULTAT	481.791	246.200
=====	=====	=====

BALANCE PR. 31. DECEMBER 1997AKTIVERNote

6	Ejendommens værdi	32.897.107
5	Særlige aktiver	490.452
	Tilgodehavende boligafgift	18.824
	Mellemregning med A/B Leif	54.633
	Gældsbreve	486
	Andre tilgodehavender	8.684
	Bank	4.801.012
	Foreningskasse	<u>6.016</u>
	AKTIVER I ALT	38.277.214
	=====	=====

PASSIVER

7	EGENKAPITAL I ALT	6.891.175

	HENSÆTTELSER I ALT	2.500.000

1	Prioritetsgæld	26.753.053
	Forudbetalt boligafgift	5.719
	Forudbetalt leje	201.285
	Fast forudbetalt leje	4.078
	Deposita	184.033
	Indvendig vedligeholdelse	526.441
	Varmeregnskab 1997/98:	
	A conto betaling	306.362
	Forbrug	<u>-151.646</u>
		154.716
	Antenneregnskab	24.810
	Skyldige omkostninger	<u>1.031.904</u>
	GÆLD I ALT	28.886.039

	PASSIVER I ALT	38.277.214
	=====	=====

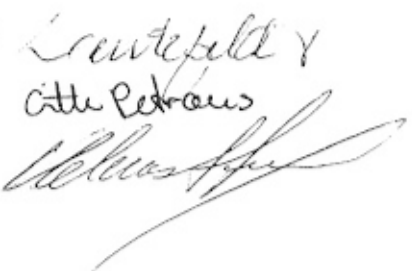
8 Sikkerhedsstillelse og kautionsforpligtelse.

9 Andelsværdi.

PÅTEGNINGER

Foranstående årsregnskab for perioden 1. januar - 31. december 1997 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator: 

Bestyrelse: 

REVISIONSPÅTEGNING

Vi har revideret det af bestyrelsen for A/B Bergthora aflagte årsregnskab for 1997.

Den udførte revision:

Vi har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte revisionsprincipper tilrettelagt og udført revisionen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl og mangler. Under revisionen har vi ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsregnskabet anførte beløb og øvrige oplysninger. Vi har herunder taget stilling til den valgte regnskabspraksis og de udøvede regnskabsmæssige skøn samt vurderet om årsregnskabets information som helhed er fyldestgørende.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion:

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik, lovgivningen samt foreningens vedtægter, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, den økonomiske stilling samt resultatet.

København, den 6. marts 1998

Alsø & Breinholt A/S

statsautoriserede revisorer



Finn L. Jacobsen

statsautoriseret revisor

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 1 - Prioritetsrenter/prioritetsgæld:

<u>Långiver, rentesats</u>	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Oprindelig</u>
Nykredit, 9%	373.826	33.072	0	15.815.000
Nykredit, 8%	1.002.477	126.947	15.403.053	15.530.000
Sælgerpantebrev, 6%	389.100	0	6.485.000	6.485.000
Sælgerpantebrev, 6%	<u>291.900</u>	<u>0</u>	<u>4.865.000</u>	<u>4.865.000</u>
	2.057.303	160.019	26.753.053	
	=====	=====	=====	

Sælgerpantebrev på kr. 6.485.000 er afdragsfrit indtil 1. januar 2005, hvor det forfalder til indfrielse.

Sælgerpantebrev på kr. 4.865.000 er afdragsfrit indtil 1. januar 2000, hvor det forfalder til indfrielse.

Note 2 - Ejendomsskatter incl. vandforbrug:

Ejendommens vandforbrug betales via ejendomsskatterne. Nedenstående oversigt viser vandforbrug samt udgifter incl. vandafgift.

1994, vandforbrug 12.607 m ³	325.977
1995, vandforbrug 13.614 m ³	371.822
1996, vandforbrug 15.798 m ³	414.341
1997, vandforbrug 16.203 m ³	424.997

Note 3 - Andre honorarer:

Varmeregnskab, Clorius	45.456
Varmeregnskab, Andels-Gruppen	12.000
Ventelisteadministration, Andels-Gruppen	15.000
Advokatsalær	1.458
Ejendomsinspektør	56.400
Ansøgning om byfornyelsestilskud	500
Ansøgning om boligforbedringstilskud	<u>1.000</u>
	131.814
	=====

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 4 - Reparation og vedligeholdelse:

Snedker og tømrer		160.873
VVS/kloak, incl. faldstammer		316.208
Elektriker		91.110
Badeværelser		109.955
Renovering af trappenedgange		62.875
Murer, øvrige arbejder		18.348
Maler		18.219
Glarmester		9.905
Gårdanlæg		13.759
Låsesmed incl. reparationer og nøgler ...		12.783
Varmeanlæg		5.870
Indkøb af materialer		23.469
Serviceabonnementer, alarm		8.475
Småanskaffelser		7.021
Svampeundersøgelse		938
Skorstene, ventilationskanaler og riste .		<u>120.750</u>
		980.558

Større arbejder:

Renovering af karnapaltaner	236.600	
Færdiggørelse af cykelkælder	<u>32.216</u>	268.816
Overført til ejendommens værdi		<u>-268.816</u>
		980.558
		=====

Note 5 - Særlige aktiver:

Porttelefonanlæg:

Saldo den 1. januar 1997		265.623
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 326.329		<u>-32.633</u>
Saldo den 31. december 1997		232.990
		=====

Antenneanlæg:

Saldo den 1. januar 1997		270.000
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 300.000		<u>-30.000</u>
Saldo den 31. december 1997		240.000
		=====

Afskrives over antenneregnskabet.

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 5 - Særlige aktiver (fortsat):

Traktor og fejmaskine:

Saldo den 1. januar 1997	19.645
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 21.828	-2.183
Saldo den 31. december 1997	17.462
	=====

Note 6 - Ejendommens værdi:

Ejendommens bogførte værdi 1. januar 1997	32.628.291
Forbedringer i 1997, jf. note 4	268.816
	32.897.107
	=====

Ejendommens værdi i henhold til seneste offentlige vurdering pr. 1. januar 1997 udgør kr. 46.150.000.

Note 7 - Egenkapital:

Andelsindskud, 15.412 m ² a 300 kr.	4.623.600
Salg af andele, 446 m ² a 300 kr.	133.800
Andelsindskud, 15.858 m ² a 300 kr.	4.757.400

Gevinst- og tabskonto:

Saldo den 1. januar 1997	1.425.481	
Indvendig vedligeholdelse solgte andele .	31.403	
Andelsværdi, solgte andele	38.694	
Kurstab og omkostninger ved lånomlægning	-59.305	
Indbetalt fra særmoderniseringer	44.971	
Regulering, deposita og forudbetalt leje	10.721	
Årets driftsresultat	641.810	2.133.775
		6.891.175
		=====

Note 8 - Sikkerhedsstillelse og kautionforpligtelse:

Til sikkerhed for sælgerpantebrev på kr. 4.865.000 til Ejendoms-selskabet Norden er der stillet bankgaranti i Unibank på kr. 5.400.000. Garantien skal ifølge skødet gælde i hele pantebrevets løbetid.

Foreningen har kautioneret for et medlems indskudslån for oprinde-lig kr. 42.341.

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 9 - Beregning af andelsværdi pr. 31. december 1997 i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra a:

Ejendommens akkumulerede anskaffelsessum inkl. omkostninger	32.628.291
Ejendommens bogførte værdi, jf. note 6 ..	<u>-32.628.291</u>
	0
Egenkapital jf. note 7	<u>6.891.175</u>
Reguleret egenkapital	6.891.175 =====
Andelsindskud	4.757.400 =====
Andelskronens værdi: <u>6.891.175</u>	
4.757.400	1,45 =====

Andelskronens værdi pr. 31. december 1996 var kr. 1,31.

Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget for 1. januar – 31. december 1998

	Regnskab 1997	Budget 1998	Prognose 1999	Prognose 2000	Prognose 2001
Indtægter					
Boligafgift	5.118.312	5.176.000	5.279.500	5.385.100	5.492.800
Leje, beboelse	1.172.707	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000
Renter	96.292	25.000	73.000	74.100	75.000
Øvrige indtægter	39.739	30.000	20.000	20.000	20.000
Indtægter i alt	6.427.050	6.331.000	6.472.500	6.579.200	6.687.800
Udgifter					
Prioritetsrenter	2.057.303	2.005.200	1.990.200	1.974.000	1.956.500
Øvrige renter og provision	38.562	38.500	40.500	40.500	40.500
Lønninger	399.538	419.500	440.500	462.500	485.600
Ejendomsskatter	951.293	1.060.300	1.113.300	1.169.000	1.227.500
El	49.455	51.900	54.500	57.200	60.100
Forsikringer	161.847	169.900	178.400	187.300	196.700
Brandbidrag	100.217	0	0	0	0
Renholdelse	179.382	188.400	197.800	207.700	218.100
Administration	193.500	198.000	207.900	218.300	229.200
Revision og regnskab	20.000	21.000	22.100	23.200	24.400
Andre honorarer	131.814	160.000	168.000	176.400	185.200
Kontorhold mv.	51.433	54.000	56.700	59.500	62.500
Foreningsomkostninger	50.653	75.000	78.800	82.700	86.800
Reparation og vedligeholdelse	980.558	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000
Tilskud til tag		500.000	500.000	500.000	500.000
Gårdlav	0	50.000	50.000	50.000	50.000
Afskrivninger	34.816	34.800	34.800	34.800	34.800
Grundejernes Investeringsfond	320.338	0			
Selskabsskat	23.894	0			
Øvrige udgifter	40.637				
Udgifter i alt	5.785.240	6.126.500	6.233.500	6.343.100	6.457.900
Driftsresultat	641.810	204.500	239.000	236.100	229.900
Afdrag på prioritetsgæld	160.019	181.400	196.400	212.600	230.100
Nettoresultat	481.791	23.100	42.600	23.500	-200
Andre likviditetspåvirkninger					
Afskrivninger	34.816	34.800	34.800	34.800	34.800
Likviditetsforskydning	516.607	57.900	77.400	58.300	34.600
Likviditet primo		4.807.028	4.864.928	4.942.328	5.000.628
Likviditet ultimo	4.807.028	4.864.928	4.942.328	5.000.628	5.035.228

Budgetforudsætninger

Der er i budgettet for 1998 ikke indregnet stigning i boligafgiften.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 5%.

I prognoserne for 1999-2001 er boligafgiften fremskrevet med 2% årligt.

Alle udgifter til renovering af tag og vinduer er ikke indregnet i budgettet.