

**Andelsboligforeningen
Bergthora
København**

**Regnskab 2001
(7. regnskabsår)**

Budget 2002

Administrator
Boligexperten
Vesterbrogade 24, 4.tv.
1620 København V
Telefon 33 22 99 41



RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2001

<u>Note</u>	<u>Realiseret</u>	<u>Budget</u>
<u>INDTÆGTER:</u>		
Boligafgift	6.389.639	6.311.000
Leje, beboelse	922.779	875.000
Renter	176.519	75.000
Øvrige indtægter	57.490	30.000
INDTÆGTER I ALT	7.546.427	7.291.000
 <u>UDGIFTER:</u>		
1 Prioritetsrenter	2.785.402	2.786.400
2 Viceværter mv.	727.540	675.800
3 Ejendomsskatter	1.159.851	1.173.400
El	95.906	50.000
Forsikringer	125.823	155.500
Administration	218.400	218.400
Revisionshonorar	23.800	23.800
4 Andre honorarer	82.691	100.000
Kontorhold, porto og gebyrer	26.384	32.300
5 Møde- og foreningsomkostninger ...	34.511	75.000
6 Reparation og vedligeholdelse	1.147.436	1.500.000
7 Afskrivninger	38.830	38.800
Tab ved lejeledighed	32.090	20.000
G/F Islands Brygge, kontingent ...	0	25.000
UDGIFTER I ALT	6.498.664	6.874.400
DRIFTSRESULTAT	1.047.763	416.600
1 Afdrag på prioritetsgæld	-487.608	-487.600
NETTORESULTAT	560.155	-71.000
=====	=====	=====

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2001

AKTIVER

<u>Note</u>		
8	Ejendommens værdi	50.000.000
7	Særlige aktiver	1.010.968
9	Vaskeriregnskab	19.597
10	Antenneregnskab	56.973
	Tilgodehavende boligafgift	44.970
	Andre tilgodehavender	258.188
	Forudbetalte omkostninger	60.989
	Bank	4.179.105
	Foreningskasse	<u>3.705</u>
	AKTIVER I ALT	55.634.495
	=====	=====

PASSIVER

11	EGENKAPITAL I ALT	12.175.371	-----
12	HENSÆTTELSER I ALT	2.519.000	-----
1	Prioritetsgæld	39.271.265	
	Forudbetalt leje	156.256	
	Fast forudbetalt leje	4.078	
	Deposita	133.942	
	Deposita, vaskeri	3.900	
	Indvendig vedligeholdelse	407.986	
	Varmeregnskab 2001/2002:		
	A conto betaling	273.943	
	Forbrug	<u>-74.514</u>	199.429
	Skyldige omkostninger		<u>763.268</u>
	GÆLD I ALT		40.940.124

	PASSIVER I ALT		55.634.495
	=====		=====

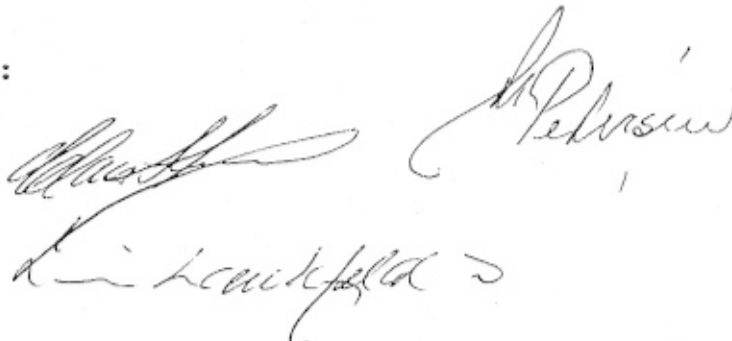
13 Andelsværdi.

PÅTEGNINGER

Foranstående årsregnskab for perioden 1. januar - 31. december 2001 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

Bestyrelse:

The image shows three handwritten signatures. The top signature is for the administrator, the middle one for a board member, and the bottom one for another board member. The signatures are written in dark ink on a white background.REVISIONSPÅTEGNING

Vi har revideret det af bestyrelsen for A/B Bergthora aflagte årsregnskab for 2001.

Den udførte revision:

Vi har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte danske 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.

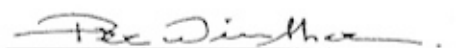
Konklusion:

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

København, den 26. marts 2002

Alsø & Breinholt

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

A handwritten signature in dark ink, which appears to read 'Per Winther', is written over a horizontal line.

Per Winther

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, 7,1812% ..	1.118.610	257.132	14.496.237	15.373.000
Nykredit, 6,3828% ..	1.018.306	194.775	14.934.769	15.400.000
Nykredit, 7,2792% ..	259.386	35.701	3.355.259	3.424.000
Sælgerpantebrev, 6%	389.100	0	6.485.000	6.485.000
	2.785.402	487.608	39.271.265	
	=====	=====	=====	

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

Note 2 - Viceværter mv.:

Løn, viceværter	766.159
Husleje kontor	21.486
Mobiltelefoner	18.277
Arbejdstøj	5.450
Lønsumsafgift og AER	43.870
Lønssystem	4.278
A/B Leifs andel	-161.198
Viceværter i alt	698.322
Vinduespudsning, trapper	21.414
Rengøringsartikler	7.804
	727.540
	=====

Note 3 - Ejendomsskatter incl. vandforbrug:

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

1997, vandforbrug 16.203 m ³	424.997
1998, vandforbrug 17.921 m ³	492.347
1999, vandforbrug 15.315 m ³	487.175
2000, vandforbrug 17.834 m ³	516.298
2001, vandforbrug 17.273 m ³	506.199

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCENote 4 - Andre honorarer:

Varmeregnskab, Clorius	57.751
Varmeregnskab, Kuben	13.820
Teknisk rådgivning, Kuben	3.420
Salg af lejelejligheder	4.575
Ekstraarbejde 2000, revisor	<u>3.125</u>
	82.691
	=====

Note 5 - Møde- og foreningsomkostninger:

Generalforsamling	5.955
Advokat, generalforsamling	6.250
Bestyrelsesmøder og julefrokost	6.793
Indvielse af vaskeri	3.364
Bryggebladet	1.357
Løn, bestyrelsen byggeprojekt	5.636
Julekurve	3.600
Gaver	<u>1.556</u>
	34.511
	=====

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 6 - Reparation og vedligeholdelse:

Snedker og tømrer		98.923
VVS incl. faldstammer		110.122
Kloak, rotter		37.598
Elektriker		82.027
Murer		13.403
Maler		23.260
Gårdanlæg		26.322
Låsesmed		10.758
Varmeanlæg		20.414
Affugtere mv.		43.778
Indkøb af materialer		20.029
Småanskaffelser		5.367
Forbedringer i lejelejligheder		<u>263.729</u>
		755.730

Større arbejder:

Maling af vinduer, for- og bagtrapper ...	313.875	
Pudsreparationer, bagtrapper	<u>77.831</u>	<u>391.706</u>
		1.147.436
		=====

Note 7 - Særlige aktiver:

Porttelefonanlæg:

Saldo den 1. januar 2001		171.215
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 366.470		<u>-36.647</u>
Saldo den 31. december 2001		134.568
		=====

Traktor og fejmaskine:

Saldo den 1. januar 2001		10.913
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 21.828		<u>-2.183</u>
Saldo den 31. december 2001		8.730
		=====

Afskrivninger i alt		38.830
		=====

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 7 - Særlige aktiver - fortsat:

Antenneanlæg:

Saldo den 1. januar 2001	185.829
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 358.290	<u>-33.583</u>
Saldo den 31. december 2001	152.246 =====

Afskrives over antenneregnskabet.

Vaskerianlæg:

Vaskerimaskiner incl. installation	794.916
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 794.916	<u>-79.492</u>
Saldo den 31. december 2001	715.424 =====

Afskrives over vaskeriregnskabet.

Særlige aktiver i alt	1.010.968 =====
-----------------------------	--------------------

Note 8 - Ejendommens værdi:

Ejendommens kontantværdi 1. januar 2001	47.500.000
Etablering af vaskeri	278.721
Opskrivning af ejendomsværdi	<u>2.221.279</u>
	50.000.000 =====

Ejendommens værdi i henhold til seneste offentlige vurdering pr. 1. januar 2002 udgør kr. 50.000.000.

Ejendommens akkumulerede anskaffelsesværdi pr. 31. december 2001 udgør kr. 36.995.656.

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 9 - Vaskeriregnskab:

Vaskepulver mv.	36.123	
El	9.282	
TDC og chipkort	3.104	
Nøgler	2.284	
Reparationer	<u>14.705</u>	
	65.498	
Afskrivninger, jf. note 7	<u>79.492</u>	144.990
Vaskeriindtægter		<u>-125.393</u>
		19.597

Note 10 - Antenneregnskab:

Overført fra 2000	5.998	
Via-sat	31.574	
Telenor	16.013	
Copy-dan	16.590	
Reparationer	<u>25.215</u>	
	95.390	
Afskrivninger, jf. note 7	<u>33.583</u>	128.973
Antennebidrag		<u>-72.000</u>
		56.973

Note 11 - Egenkapital:

Andelsindskud, 16.596 m ² a 300 kr.		4.978.800
Salg af andele, 342 m ² a 300 kr.		<u>102.600</u>
Andelsindskud, 16.938 m ² a 300 kr.		5.081.400

Gevinst- og tabskonto:

Saldo den 1. januar 2001	4.745.937	
Indvendig vedligeholdelse, solgte andele	40.029	
Andelsværdi, solgte andele	89.316	
Indbetalt for særmoderniseringer	73.647	
Opskrivning af ejendommens værdi	2.221.279	
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	-1.124.000	
Årets driftsresultat	<u>1.047.763</u>	<u>7.093.971</u>
		12.175.371

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 12 - Hensættelser:

Saldo den 1. januar 2001	1.395.000
Hensat via egenkapitalen	<u>1.124.000</u>
Saldo den 31. december 2001	2.519.000 =====

Note 13 - Beregning af andelsværdi pr. 31. december 2000 i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra c:

Egenkapital ifølge balance	12.175.371
----------------------------------	------------

Regulering af ejendommens værdi:

→ Ejendomsvurdering pr. 1. januar 200 ²	50.000.000	
Særlige aktiver indeholdt i vurderingen .	-1.002.238	
Ejendommens bogførte værdi, jf. note 8 ..	<u>-50.000.000</u>	-1.002.238

Regulering af prioritetsgæld:

Prioritetsgæld jf. note 1	39.271.265	
Prioritetsgæld til kursværdi	<u>-39.976.824</u>	<u>-705.559</u>

Reguleret egenkapital pr. 31. december

2001	10.467.574 =====
------------	---------------------

Andelsindskud	5.081.400 =====
---------------------	--------------------

Andelskronens værdi: 10.467.574

5.081.400	2,06 =====
-----------------	---------------

Andelskronens værdi pr. 31. december 2000 var kr. 1,90.

For en lejlighed på 62 m² kan andelsværdien beregnes sådan:

62 m² x indskud 300 kr. = 18.600 kr. x 2,06 = 38.316 kr.

Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget for 1. januar – 31. december 2002

	Regnskab 2000	Regnskab 2001	Budget 2002	Prognose 2003
Indtægter				
Boligafgift	6.125.882	6.389.639	6.600.000	6.600.000
Leje, beboelse	974.737	922.779	875.000	875.000
Renter	182.779	176.519	75.000	59.500
Øvrige indtægter	57.085	57.490	30.000	30.000
Indtægter i alt	7.340.483	7.546.427	7.580.000	7.564.500
Udgifter				
Prioritetsrenter	2.817.995	2.785.402	2.750.800	2.712.800
Viceværter mv.	669.341	727.540	763.900	802.100
Ejendomsskatter	1.125.090	1.159.851	1.057.200	1.110.100
El, anslået	37.213	95.906	60.000	63.000
Forsikringer	148.126	125.823	115.000	120.800
Administration	208.000	218.400	138.000	144.900
Revision og regnskab	23.000	23.800	24.500	25.700
Andre honorarer	107.362	82.691	100.000	105.000
Kontorhold mv.	30.767	26.384	30.000	31.500
Foreningsomkostninger	58.886	34.511	75.000	78.800
Reparation og vedligeholdelse	1.282.763	1.147.436	400.000	420.000
Renovering iht. driftsplan			1.100.000	1.080.000
Afskrivninger	38.830	38.830	38.800	38.800
Øvrige udgifter	71.090	32.090	30.000	30.000
Udgifter i alt	6.618.463	6.498.664	6.683.200	6.763.500
Driftsresultat	722.020	1.047.763	896.800	801.000
Afdrag på prioritetsgæld	455.330	487.608	522.000	558.700
Nettoresultat	266.690	560.155	374.800	242.300
Andre likviditetspåvirkninger				
Afskrivninger	38.830	38.830	38.800	38.800
Likviditetsforskydning			413.600	281.100
Likviditet primo			3.551.000	3.964.600
Likviditet ultimo		3.551.000	3.964.600	4.245.700

Budgetforudsætninger

Der er i budgettet for 2002 ikke indregnet stigning i boligafgiften.

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