

**Andelsboligforeningen
Bergthora
København**

CVR-nr. 18 49 73 87

**Årsrapport 2002
(8. regnskabsår)**

Budget 2003

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



BESTYRELSENS PÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2002 for A/B Bergthora.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24/3 2003

Bestyrelse:









Administrator:



REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne.

Vi har revideret årsrapporten for A/B Bergthora for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2002.

Foreningens bestyrelse har ansvaret for årsrapporten. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Den udførte revision:

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som bestyrelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke omfattet budgettal.


Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion:

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2002 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2002 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 21. marts 2003

Alsø & Breinholt
Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Per Winther
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2002 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af den ny årsregnskabslov er regnskabspraksis ændret på følgende område:

Prioritetsgælden optages fremover til kursværdien. Ændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo. Ændringen påvirker ikke resultatopgørelsen, men egenkapitalen formindskes med kr. 705.559. Hensættelse til vedligeholdelse foretages fremover ved beregning af andelsværdien. Ændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo. Ændringen påvirker ikke resultatopgørelsen, men egenkapitalen forøges med kr. 2.519.000.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgift og husleje

Boligafgiften og huslejen indtægtsføres i det regnskabsår, den vedrører uanset betalingstidspunkt.

Øvrige indtægter og udgifter

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektivt udgiftsføres i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Ejendommen er optaget til kontantværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er optaget til kursværdien på balancetidspunktet.

RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2002

<u>Note</u>		<u>Realiseret</u>	<u>Budget</u>
	<u>INDTÆGTER:</u>		
	Boligafgift	6.681.384	6.600.000
	Leje, beboelse	827.181	875.000
	Renter	87.811	75.000
1	Øvrige indtægter	<u>367.210</u>	<u>30.000</u>
	INDTÆGTER I ALT	<u>7.963.586</u>	<u>7.580.000</u>
	 <u>UDGIFTER:</u>		
2	Prioritetsrenter	2.648.155	2.750.800
3	Viceværter mv.	546.532	563.900
4	Trappevask mv.	204.671	200.000
5	Ejendomsskatter	1.057.134	1.057.200
	El	98.347	60.000
	Forsikringer	118.800	115.000
	Bryggenet	19.500	0
	Administration	138.000	138.000
	Revisionshonorar	24.500	24.500
6	Andre honorarer	89.899	100.000
	Kontorhold, porto og gebyrer	37.363	30.000
7	Møde- og foreningsomkostninger ...	42.558	75.000
8	Reparation og vedligeholdelse	746.885	400.000
9	Renovering iht. driftsplan	1.772.625	1.100.000
10	Afskrivninger	45.377	38.800
	Tab ved lejeledighed	<u>28.267</u>	<u>30.000</u>
	UDGIFTER I ALT	<u>7.618.613</u>	<u>6.683.200</u>
	 DRIFTSRESULTAT	<u>344.973</u>	<u>896.800</u>
		-----	-----
2	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-548.982</u>	<u>-522.000</u>
	 NETTORESULTAT	<u>-204.009</u>	<u>374.800</u>
	=====	=====	=====

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2002

AKTIVERNote

11	Ejendommens værdi	55.500.000
10	Særlige aktiver	<u>1.661.672</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	57.161.672

12	Vaskeriregnskab	44.104
13	Antenneregnskab	87.296
	Tilgodehavende boligafgift	55.903
	Mellemregning administrator	163.862
	Andre tilgodehavender	280.038
	Forudbetalte omkostninger	73.254
	Bank, driftskonto	2.671.569
	Bank, garanti, Bryggenet	281.498
	Foreningskasse	<u>2.662</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	3.660.186

	AKTIVER I ALT	60.821.858
	=====	=====

PASSIVER

14	EGENKAPITAL I ALT	19.038.065

2	Prioritetsgæld	40.542.894
	Forudbetalt boligafgift og leje ..	168.777
	Deposita	131.443
	Indvendig vedligeholdelse	414.227
	Varmeregnskab 2002/03:	
	A conto betaling	276.319
	Forbrug	<u>-104.117</u>
	Skyldige omkostninger	<u>354.250</u>
	GÆLD I ALT	41.783.793

	PASSIVER I ALT	60.821.858
	=====	=====
15	Sikkerhedsstillelse, garanti- og eventualforpligtelse.	
16	Andelsværdi.	

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 1 - Øvrige indtægter:

Renovation, Pizzaria	7.594
Kælderleje, andelshavere	16.848
Leje beboerlokale mv.	7.931
Tilbageført brandbidrag, tidligere år ...	25.227
Tilbageført Grundejernes Investeringsfond tidligere år	189.502
Indtægtsført restsum fra køb af ejendom .	51.165
Tilbagebetaling fra G/F Islands Brygge ..	<u>68.943</u>
	367.210
	=====

Note 2 - Prioritetsrenter/prioritetsgæld:

<u>Långiver, rentesats</u>	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Oprindelig</u>
Nykredit, 7,1812% ..	731.027	183.450	0	10.565.946
Nykredit, 6,3828% ..	995.916	207.507	14.727.262	15.400.000
Nykredit, 7,2792% ..	182.938	25.152	0	3.424.000
Nykredit, 7,1812% ..	73.258	14.199	0	4.807.054
Nykredit, 5,0%	156.237	60.114	8.699.886	8.760.000
Nykredit, 4,43% F1 .	119.612	58.560	9.941.440	10.000.000
Sælgerpantebrev, 6%	<u>389.167</u>	<u>0</u>	<u>6.485.000</u>	6.485.000
	2.648.155	548.982	39.853.588	
	=====	=====		
Kursregulering			<u>689.306</u>	
			40.542.894	
			=====	

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

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 3 - Viceværter mv.:

Løn, viceværter	585.858
ATP	3.578
Lønsumsafgift og AER	53.373
Husleje kontor	19.502
El kontor	4.274
Mobiltelefoner	18.087
Opvaskemaskine	8.000
Rengøringsartikler	3.464
Småanskaffelser	12.957
A/B Leifs andel	<u>-162.561</u>
	546.532
	=====

Note 4 - Trappevask mv.:

Løn til trappevask	184.390
Lønandel overført til vaskeri	-16.069
Vinduespudsning, trapper	<u>36.350</u>
	204.671
	=====

Note 5 - Ejendomsskatter incl. vandforbrug:

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

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
2002, vandforbrug 17.454 m ³	524.975

Note 6 - Andre honorarer:

Varmeregnskab, Clorius	69.801
Renskrift af vedtægter, administrator ...	3.000
Omprioritering, administrator	7.000
Advokatsalær	938
Vurdering af 4 lejligheder	<u>9.160</u>
	89.899
	=====

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 7 - Møde- og foreningsomkostninger:

Generalforsamling	7.047
Bestyrelsesmøder	3.334
Julearrangement	2.879
Operation Dagsværk	3.024
Grøn Guide	5.000
Løn, bestyrelsen byggeprojekt	11.587
Julekurve	3.200
Gaver	1.594
G/F Islands Brygge	<u>4.893</u>
	42.558
	=====

Note 8 - Reparation og vedligeholdelse:

Snedker og tømrer	34.601
VVS incl. faldstammer	261.694
Elektriker incl. loftsllys	77.020
Murer	55.304
Maler	9.522
Glarmester	4.410
Gårdanlæg incl. omlægning af legeplads ..	155.405
Låse, nøgler og dørpumper	23.943
Køkken- og nedløbsbrønde	55.640
Varmeanlæg	46.144
Porttelefonanlæg	6.270
Indkøb af materialer	<u>16.932</u>
	746.885
	=====

Note 9 - Renovering iht. driftsplan:

Maling af hovedtrapper	759.119
Indgange	400.000
Køkkentrapper	99.500
Portov og kloak	<u>514.006</u>
	1.772.625
	=====

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 10 - Særlige aktiver:

Porttelefonanlæg:

Saldo den 1. januar 2002	134.568
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 366.470	<u>-36.647</u>
Saldo den 31. december 2002	97.921
	=====

Traktor og fejmaskine:

Saldo den 1. januar 2002	8.730
Restafskrivning	<u>-8.730</u>
Saldo den 31. december 2002	0
	=====

Bryggenet:

Etablering af netværksinstallation	<u>809.156</u>
Saldo den 31. december 2002	809.156
	=====

Afskrivninger i alt	45.377
	=====

Antenneanlæg:

Saldo den 1. januar 2002	152.246
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 358.290	<u>-33.583</u>
Saldo den 31. december 2002	118.663
	=====

Afskrives over antenneregnskabet.

Vaskerianlæg:

Saldo den 1. januar 2002	715.424
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 794.916	<u>-79.492</u>
Saldo den 31. december 2002	635.932
	=====

Afskrives over vaskeriregnskabet.

Særlige aktiver i alt	1.661.672
	=====

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 11 - Ejendommens værdi:

Ejendommens kontantværdi 1. januar 2002		50.000.000
Opskrivning af ejendomsværdi		<u>5.500.000</u>
		55.500.000
		=====

Ejendommens værdi i henhold til seneste offentlige vurdering pr. 1. januar 2002 udgør kr. 55.500.000.

Ejendommens akkumulerede anskaffelsesværdi pr. 31. december 2002 udgør kr. 36.995.656.

Note 12 - Vaskeriregnskab:

Overført fra 2001		19.597
Vaskepulver mv.	26.825	
El (5 kvartaler)	35.956	
Rengøring (løn) og vinduespudsning	19.994	
Revision af vaskeriregnskab	1.250	
Servicekontrakt	17.727	
Blødgøringsanlæg, VDB-program og pumpe .	14.721	
Reparationer	<u>49.483</u>	
	165.956	
Afskrivninger, jf. note 10	<u>79.492</u>	245.448
Vaskeriindtægter		<u>-220.941</u>
		44.104
		=====

Note 13 - Antenneregnskab:

Overført fra 2001		56.973
Via-sat	37.344	
Telenor	15.553	
Copy-dan	<u>17.036</u>	
	69.933	
Afskrivninger, jf. note 10	<u>33.583</u>	103.516
Antennebidrag		<u>-73.193</u>
		87.296
		=====

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 14 - Egenkapital:

Andelsindskud, 16.938 m ² a 300 kr.		5.081.400
Salg af andele, <u>251</u> m ² a 300 kr.		<u>75.300</u>
Andelsindskud, 17.189 m ² a 300 kr.		5.156.700

Gevinst- og tabskonto:

Saldo den 1. januar 2002	7.093.971	
Andelsværdi, solgte andele	73.231	
Indvendig vedligeholdelse, solgte andele	33.696	
Kurstab ved omprioritering	-967.106	
Omkostninger ved omprioritering	-27.094	
Hensættelser fra tidligere år	2.519.000	
Overført til regulering af ejendomsværdi	-13.004.344	
Årets driftsresultat	<u>344.973</u>	-3.933.673

Regulering af ejendomsværdi:

Opskrivning af ejendomsværdi før 2002 ...	13.004.344	
Opskrivning til ejendomsværdi i 2002	<u>5.500.000</u>	18.504.344

Kursregulering:

Kursregulering før 1. januar 2002	-705.559	
Årets kursregulering	<u>16.253</u>	<u>-689.306</u>
		19.038.065
		=====

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 15 - Sikkerhedsstillelse, garanti- og eventualforpligtelse:

Foreningen har stillet garanti overfor Foreningen Bryggenet på kr. 280.800. Pengene er indsat på foreningens konto i Forstædernes bank.

Der er afsagt kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål, foreningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Vi skal gøre opmærksom på, at størrelsen af skattekrav for nærværende ikke er opgjort, og at der ikke er afsat eventualskat i det foreliggende regnskab.

Note 16 - Beregning af andelsværdi pr. 31. december 2002 i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra c:

Egenkapital ifølge balance	19.038.065
Særlige aktiver indeholdt i vurderingen .	-1.661.672
Hensættelser til vedligeholdelse	<u>-6.000.000</u>
Reguleret egenkapital	11.376.393
	=====
Andelsindskud	5.156.700
	=====
Andelskronens værdi: <u>11.376.393</u>	
5.156.700	2,21
	=====

Andelskronens værdi pr. 31. december 2002 var kr. 2,06.

For en lejlighed på 62 m² kan andelsværdien beregnes sådan:
62 m² x indskud 300 kr. = 18.600 kr. x 2,21 = 41.106 kr.

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra ordinær generalforsamling til ordinær generalforsamling.

Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget for 1. januar - 31. december 2003

	Regnskab 2001	Regnskab 2002	Budget 2003	Prognose 2004
Indtægter				
Boligaft	6.389.639	6.681.384	6.750.000	6.750.000
Leje, beboelse	922.779	827.181	787.000	787.000
Renter	176.519	87.811	75.000	46.400
Øvrige indtægter	57.490	367.210	30.000	30.000
Indtægter i alt	7.546.427	7.963.586	7.642.000	7.613.400
Udgifter				
Prioritetsrenter	2.785.402	2.648.155	2.174.000	2.140.000
Viceværter mv.	727.540	546.532	573.900	602.600
Trappevask mv.		204.671	214.900	225.600
Ejendomsskatter incl. vand	1.159.851	1.057.134	1.120.000	1.176.000
El	95.906	98.347	115.000	120.800
Forsikringer	125.823	118.800	124.700	130.900
Bryggenet	0	19.500	140.000	140.000
Antenne	0	0	90.000	0
Administration	218.400	138.000	141.000	148.100
Revision og regnskab	23.800	24.500	25.700	27.000
Andre honorarer	82.691	89.899	100.000	105.000
Kontorhold mv.	26.384	37.363	39.200	41.200
Foreningsomkostninger	34.511	42.558	75.000	78.800
Reparation og vedligeholdelse	1.147.436	746.885	420.000	450.000
Renovering iht. driftsplan		1.772.625	1.300.000	1.050.000
Afskrivninger	38.830	45.377	237.000	237.000
Øvrige udgifter	32.090	28.267	30.000	30.000
Udgifter i alt	6.498.664	7.618.613	6.920.400	6.710.000
Driftsresultat	1.047.763	344.973	721.600	903.400
Afdrag på prioritetsgæld	487.608	548.982	721.000	755.000
Nettoresultat	560.155	-204.009	600	148.400
Andre likviditetspåvirkninger				
Afskrivninger	38.830	45.377	237.000	237.000
Antenne			90.000	
Likviditetsforskydning			327.600	385.400
Likviditet primo			2.765.000	3.092.600
Likviditet ultimo		2.765.000	3.092.600	3.478.000

Budgetforudsætninger

Der er i budgettet for 2003 ikke indregnet stigning i boligaften.

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

Eventuel ny omlægning af lån er ikke indregnet i budgettet.