

**Andelsboligforeningen
Bergthora
København
(CVR-nr. 18 49 73 87)**

**Årsrapport for 2007
(13. regnskabsår)**

Budget 2008

Administrator:

Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12,4.
1620 København V.
Telefon 33 22 99 41



Indholdsfortegnelse

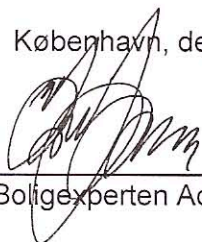
	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 11
Budget 2008	12

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2007 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. april 2008



Boligexperten Administration A/S

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2007 for Andelsboligforeningen Bergthora.

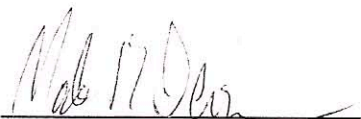
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

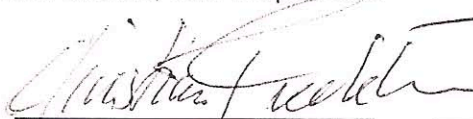
Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventalforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

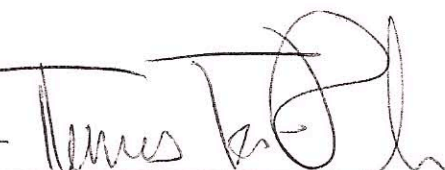
København, den 1. april 2008



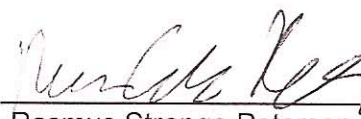
Martin Banke Jensen



Christian Frederiksen
(formand)



Thomas Ter-Borch



Rasmus Strange Petersen

Katrine Skaar

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bergthora.

Påtegning på årsrapport

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Bergthora for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. De anførte budgettal er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

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

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 2007 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 1. april 2008
ALSØ & BREINHOLT
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Per Winther
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2007 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen:

Boligafgift/husleje:

Indtægtsføres i det regnskabsår den vedrører uanset betalingstidspunktet

Øvrige indtægter og udgifter:

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

Balancen:

Anlægsaktiver:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget den 31. marts 2008 af valuar Jytte Bille, Jytte Bille Erhverv ApS, Postboks 520, 4200 Slagelse.

Der afskrives 10% p.a, på de særlige aktiver, hvorimod der ikke afskrives på ejendommen.

Tilgodehavender:

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

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på balancedagen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

Note	2007 Budget		2007 Regnskab	2006 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	7.030.000	Boligafgift	7.041.791	6.793.761
	468.000	Leje, beboelse	444.147	462.275
	0	Kælderleje, andelshavere	1.800	6.480
	12.000	Lokale, Bryggenet	12.000	12.000
	10.000	Renteindtægter	76.944	30.012
	0	Øvrige leje	19.297	0
	1.000	Øvrige indtægter, fraflytter	2.128	0
	<u>7.521.000</u>	Indtægter i alt	<u>7.598.107</u>	<u>7.304.528</u>
		UDGIFTER:		
	1.450.000	Prioritetsrenter	1.541.625	1.488.625
	472.000	Grundskyld	471.809	450.629
	284.000	Dagrenovation	284.161	286.459
	164.000	Forsikringer	166.724	140.215
	90.000	Elforbrug	126.671	103.328
	175.000	Bryggenet	171.645	171.600
1	1.000.000	Viceværter m.v.	947.901	920.401
2	300.000	Renholdelse	315.295	294.398
3	1.000.000	Reparation og vedligeholdelse	658.455	2.748.218
	155.000	Administration	155.400	150.580
	31.000	Revision og regnskab	31.000	30.000
4	125.000	Andre honorarer	130.046	124.899
	50.000	Kontorhold, porto og gebyrer	35.153	44.574
	0	Lønninger til bestyrelse m.v.	64.559	0
5	75.000	Møde- og foreningsomkostninger	55.340	39.765
6	90.000	Afskrivninger	89.906	89.906
	0	Tomgang på lejeboliger	6.542	0
	<u>5.461.000</u>	Udgifter i alt	<u>5.252.232</u>	<u>7.083.597</u>
	2.060.000	Driftsresultat	2.345.875	220.931
	<u>1.186.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>1.030.643</u>	<u>1.102.491</u>
	<u><u>874.000</u></u>	Årets resultat	<u><u>1.315.232</u></u>	<u><u>-881.560</u></u>

Balance pr. 31. december 2007

Note	Aktiver	kr.
	Ejendommens værdikonto:	
	Saldo 1. januar 2007	295.000.000
6	Afskrivning på særlige aktiver	-191.330
	Opskrivning til valuar vurdering	191.330
	Ejendommens værdi	295.000.000
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2006, kr.193.000.000)	
	Anlægsaktiver i alt	295.000.000
	Igangværende byggesag	517.750
	Forudbetalt forsikring	121.488
7	Vaskeriregnskab	51.254
	Mellemregning med A/B Leif	21.792
	Mellemregning chipcard	120
	Andre tilgodehavender	31.250
	Tilgodehavender	225.904
	Forstædernes Bank, driftskonto	4.637.678
8	Forstædernes Bank, deponeringskonto	300.346
	Forstædernes Bank	70.707
	Foreningskasse	718
	Mellemregning med administrator	3.968
	Likvide beholdninger	5.013.417
	Omsætningsaktiver i alt	5.239.321
	Aktiver i alt	300.757.071

Balance pr. 31. december 2007

Passiver					
Note					kr.
9	Egenkapital				264.020.600
	Hensat til facaderenovering i regnskabsåret				1.250.000
		Restgæld		Restgæld	Kursværdi
	Prioritetsgæld:	1/1 2007	Afdrag	31/12 2007	31/12 2007
RT	Nykredit, 2024 - 4,1747%	8.469.123	277.382	8.191.741	8.191.741
	Nordea, 2013 - 4,0018%	3.614.039	476.099	3.137.940	3.121.536
	Nordea, 2013 - 4,0000%	15.683.000	0	15.683.000	15.236.034
	Nordea, 2025 - 4,1907%	7.865.043	277.162	7.587.881	7.145.342
		35.631.205	1.030.643	34.600.562	33.694.653
	*) Ovennævnte lån mærket RT er et rentetilpasningslån				
	Deposita				68.913
	Deposita, vaskeri				3.900
	Indvendig vedligeholdelse				260.299
	Vandregnskab 2006/07				130.329
	Vandregnskab 2007/08:				
	Indgået a conto				140.194
	Vandudgifter				-35.896
					104.298
	Varmeregnskab 2006/07				301.725
	Varmeregnskab 2007/08:				
	Indgået a conto				335.237
	- Afholdte udgifter				-227.141
					108.096
	Mellemregninger med beboerne				10.672
	Uafregnede handler				189.847
	Skyldige omkostninger				613.739
	Gældsforpligtelser i alt				35.486.471
	Passiver i alt				300.757.071
10	Beregning af andelsværdi				
11	Eventualforpligtelse				

Noter

	kr.
Note 1 - Viceværter m.v.:	
Løn, viceværter	891.656
Lønandel overført til vaskeri, jf. note 7	-17.550
Lønrefusion	-72.403
ATP, lønsumsafgift og AER	69.333
Husleje, kontor	24.354
El, kontor	7.149
GN Bolignet	13.224
Inventar	3.682
Kontorhold og abonnementer, inkl. kopi af kopimaskine	15.766
Gaver	415
Maskindrift	1.587
Materialer og småanskaffelser	10.688
	947.901
 Note 2 - Renholdelse:	
Ejendomsservice, trappevask	261.020
Vinduespudsning, trapper	36.775
Storskrald, tømning af loft	17.500
	315.295
 Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:	
VVS	97.560
Elektriker	119.211
Murer	91.408
Låsesmed	12.979
Glarmester	1.612
Tømrer/snedker	34.301
Kloak og brønde	8.720
Varmeanlæg	54.132
Renovering i henhold til vedligeholdelsesplan	230.509
Gård- og haveanlæg	897
Skadedyrsbekæmpelse	1.625
Materialer og småanskaffelser	360
Vedligeholdelse af lejemål, utæt gasinstallation	5.141
	658.455

Noter

	kr.
Note 4 - Andre honorarer:	
Varmeregnskabshonorar, rest 2005/06	31.819
Varmeregnskabshonorar, 2006/07	60.982
Vandregnskab, rest 2005/06	14.901
Hussvamlaboratoriet, indeklimaundersøgelse	5.969
Valuarvurdering 2007	14.000
Revisor, deltagelse i generalforsamling	2.375
	130.046
 Note 5 - Møde- og foreningsomkostninger:	
Generalforsamling	25.574
Bestyrelsesmøder	7.961
WebBestyrelser	3.240
Telefongodtgørelse	12.000
Gaver	6.565
	55.340
 Note 6 - Særlige aktiver:	
Bryggenet:	
Saldo 1. januar 2007	539.438
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 899.062	89.906
Saldo 31. december 2007	449.532
Afskrivninger til resultatopgørelsen	89.906
 Vaskerianlæg 2001:	
Saldo 1. januar 2007	397.456
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 794.916	79.492
Saldo 31. december 2007	317.964
 Vaskerianlæg 2005:	
Saldo 1. januar 2007	74.898
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 83.220	8.322
Saldo 31. december 2007	66.576

Noter

		kr.
Note 6 - Særlige aktiver:(fortsat)		
Kreditkortsystem/betalingsautomat 2005:		
Saldo 1. januar 2007		54.442
Afskrivning, 20% p.a. af kr. 68.052		13.610
Saldo 31. december 2007		40.832
Afskrivninger til vaskeriregnskabet, jfr. note 7		101.424
I alt afskrivning på særlige aktiver		191.330
 Note 7 - Vaskeriregnskab:		
Saldo 1. januar 2007		-13.310
Vaskeriindtægter		-239.585
Vaskeriudgifter:		
Vaskepulver m.v.	16.862	
El og gas	62.879	
Vinduespudsning	4.200	
Rengøring	17.550	
Service og reparationer	39.019	
GN Bolignet	1.215	
Nyanskaffelser	58.500	
Revision	2.500	
	202.725	
Afskrivninger, jfr. note 7	101.424	304.149
		51.254
 Note 8 - Garantikonto:		
Foreningen har stillet garanti overfor Foreningen Bryggenet på oprindelig kr. 280.800.		
Pengene er indsat på foreningens konto i Forstædernes Bank.		
 Note 9 - Egenkapital:		
Andelskapital:		
Andelsindskud	18.578,50 m ² a kr. 300	5.573.550
Salg af andele	109,05 m ² a kr. 300	32.715
Salg af loft	60,00 m ² a kr. 300	18.000
Tilbagekøb af loft	-30,00 m ² a kr. 300	-9.000
Andelsindskud,	18.717,55 m ² a kr. 300	5.615.265

Noter

	kr.
Note 9 - Egenkapital: (fortsat)	
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar 2007	257.017.602
Opskrivning til valuar vurdering	191.330
	257.208.932
 Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2007	732.949
Årets kursregulering	172.960
	905.909
 Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. januar 2007	-2.097.630
Merværdi, solgte andele og loftsrum	1.326.671
Merværdi, forbedringer	19.545
Indvendig vedligeholdelse, solgt andele	4.533
Tilbagekøbt loft	-58.500
Hensat til færdiggørelsen af facaderenovering	-1.250.000
Årets afdrag prioritetsgæld	1.030.643
Årets resultat	1.315.232
	290.494
 Egenkapital i alt	264.020.600
 Note 10 - Beregning af andelsværdi:	
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger.	
 Egenkapital ifølge balancen	264.020.600
Værdiregulering	-84.332.120
Reguleret egenkapital	179.688.480
 Andelskapital	5.615.265
 Andelskronens værdi	32,00
$\frac{179.688.480}{5.615.265} =$	

Andelskronens værdi pr. 31. december 2006, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 30,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2007, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 32,00.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2007, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 47,02.

Noter

Note 11 - Eventualforpligtelser:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervmæssige virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter stiftelsen 1. februar 1995.

Pr. statusdagen har foreningen **18** usolgte lejemål og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Vi skal gøre opmærksom på, at størrelsen af skattekravet for nærværende ikke kan opgøres, og at der ikke er afsat skyldig skat i det foreliggende regnskab.

Vi skal således tage forbehold for skattekravets størrelse indtil retstilstanden er afklaret.

Budget 2008

	Regnskab 2007	Budget 2008
INDTÆGTER:		
Boligafgift	7.041.791	7.321.000
Leje, beboelse	444.147	424.000
Kælderleje, andelshavere	1.800	0
Lokale, Bryggenet	12.000	12.000
Renteindtægter	76.944	25.000
Øvrige leje	19.297	15.000
Øvrige indtægter, fraflytter	2.128	0
Indtægter i alt	7.598.107	7.797.000
UDGIFTER:		
Prioritetsrenter	1.541.625	1.500.000
Grundskyld	471.809	495.000
Dagrenovation	284.161	285.000
Forsikringer	166.724	200.000
Elforbrug	126.671	125.000
Bryggenet	171.645	171.600
Viceværter m.v.	947.901	1.100.000
Renholdelse	315.295	320.000
Reparation og vedligeholdelse	658.455	1.500.000
Administration	155.400	160.000
Revision og regnskab	31.000	33.000
Andre honorarer	130.046	25.000
Kontorhold, porto og gebyrer	35.153	50.000
Lønninger til bestyrelse m.v.	64.559	35.000
Møde- og foreningsomkostninger	55.340	75.000
Afskrivninger	89.906	90.000
Tomgang på lejeboliger	6.542	0
Udgifter i alt	5.252.232	6.164.600
Budgetteret driftsresultat	2.345.875	1.632.400
Afdrag på prioritetsgæld	1.030.643	1.070.000
Budgetteret resultat	1.315.232	562.400

Budgetforudsætninger:

Der er indregnet stigning i boligafgiften på 2,5 % pr. 1/7 2008.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. december 2007.

Eventuel nyomlægning af lån er ikke indregnet i budgettet.