

Kalundborgvej 60
4300 Holbæk

TLF 59 44 65 77
FAX 59 44 56 77

MAIL info@rgh.dk
www.rgh.dk

CVR 19 72 07 05

ANDELSBOLIGFORENINGEN

BRYGGERPARKEN

4450 JYDERUP

ÅRSRAPPORT 2013

(7. regnskabsår)

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 19

FORENINGSOPLYSNINGER**Forening**

Andelsboligforeningen
Bryggerparken
4450 Jyderup

Bestyrelse

Preben Olsen (formand)
Lone Nielsen (næstformand)
Dorthe Johansen (kasserer)
Ketty Hvenegaard
Peter Buur

Revision

RevisorGården Holbæk
registreret revisoraktieselskab
Kalundborgvej 60
4300 Holbæk

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Bryggerparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

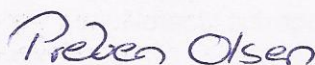
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyderup, den 4. marts 2014

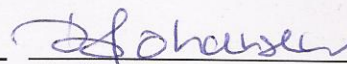
Bestyrelse



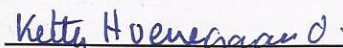
Preben Olsen
formand



Lone Nielsen
næstformand



Dorthe Johansen
Kasserer

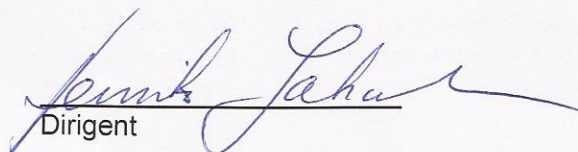


Ketty Hvenegaard



Peter Buur

Godkendt på foreningens generalforsamling den 24/04 2014



Dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bryggerparken

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bryggerparken for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, 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 et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar for den udførte revision

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

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte revisionshandling afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Revisionen omfatter ikke budgittel, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Holbæk, den 4. marts 2014

RevisorGården Holbæk
registreret revisoraktieselskab



Britt Steen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bryggerparken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

I forhold til tidligere år er opstillingen af årsrapporten ændret, således at denne følger den af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen udsendte regnskabsvejledning for andelsboligforeninger. Ændringen har ikke betydning for indregning og måling af indtægter og omkostninger samt aktiver og passiver.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Skat af årets resultat

Foreningen har i regnskabsåret ikke haft skattepligtige aktiviteter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse 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, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris på balancedagen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførelse af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes 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.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. 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 foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 stk. 1, litra A, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgletal

Nøgletallene er udarbejdet i henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 20. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER

Note	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
Boligafgift	2.144.670	2.144.800	1.894.063
Udlejning fælleshus	10.800	6.000	5.400
Gebyrer ved salg af andele	0	0	6.000
INDTÆGTER IALT.....	2.155.470	2.150.800	1.905.463
1 Ejendomsskat og forsikringer	-91.165	-104.000	-99.100
2 Forbrugsafgifter	-28.481	-31.500	2.028
3 Renholdelse	-5.606	-10.000	-12.735
4 Vedligeholdelse, løbende	-38.102	-25.000	-10.254
5 Administrationsomkostninger	-25.101	-34.500	-28.536
OMKOSTNINGER IALT.....	-188.455	-205.000	-148.597
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.967.015	1.945.800	1.756.866
6 Finansielle indtægter	10.011	0	748
7 Finansielle omkostninger	-862.328	-1.548.000	-1.119.050
FINANSIELLE POSTER, NETTO....	-852.317	-1.548.000	-1.118.302
ÅRETS RESULTAT	1.114.698	397.800	638.564
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "Reserveret til ved- ligeholdelse"	103.800	103.800	103.800
Anvendt af "Reserveret til vedlige- holdelse"	-20.680	0	0
Overført til "Overført resultat":			
Betalte prioritetsafdrag	294.041	294.000	158.719
Overført restandel af årets resultat ..	737.537	0	376.045
	1.031.578	294.000	534.764
Disponeret i alt	1.114.698	397.800	638.564

BALANCE PR. 31. DECEMBER

AKTIVER

Note		2013 kr.	2012 t.kr.
8	Ejendommen matr. nr. 13 FO, Jyderup By	42.970.000	42.970
	Materielle anlægsaktiver	42.970.000	42.970
	ANLÆGSAKTIVER IALT	42.970.000	42.970
	Vand/vandafledningsafgift	43.198	41
	Tilgodehavender	43.198	41
9	Likvide beholdninger	1.400.809	578
	OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	1.444.007	619
	AKTIVER IALT	44.414.007	43.589

BALANCE PR. 31. DECEMBER

PASSIVER

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 t.kr.
Andelsindskud	8.770.000	8.770
Overført resultat mv.	2.441.708	1.410
	<u>11.211.708</u>	<u>10.180</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalfor- samlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	446.420	363
Andre reserver	<u>446.420</u>	<u>363</u>
10 EGENKAPITAL IALT	<u>11.658.128</u>	<u>10.543</u>
11 Prioritetsgæld	32.716.651	33.011
Forudbetalt depositum fælleshus	0	1
Forudbetalt boligafgift	24.410	17
12 Øvrig gæld	<u>14.818</u>	<u>17</u>
13 GÆLDSFORPLIGTELSE IALT	<u>32.755.879</u>	<u>33.046</u>
PASSIVER IALT	<u>44.414.007</u>	<u>43.589</u>
14 Eventualforpligtelser		
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Beregning af andelsværdi		
17 Nøgletal		

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	57.188	60.000	57.808
Forsikringer	33.977	44.000	41.292
	<u>91.165</u>	<u>104.000</u>	<u>99.100</u>
2. Forbrugsafgifter			
El, udendørsbelysning	5.763	6.500	4.871
Vand/vandafledningsafgift	86.355	0	44.826
Opkrævet vand/vandafledningsafgift	-86.108	0	-79.932
El, vand, varme mv. fælleshus	22.471	25.000	28.207
	<u>28.481</u>	<u>31.500</u>	<u>-2.028</u>
3. Renholdelse			
Fællesarealer	<u>5.606</u>	<u>10.000</u>	<u>12.735</u>
4. Vedligeholdelse, løbende			
Redskaber/maskiner	1.572	5.000	2.208
Opvaskemaskine, fælleshus	20.680	0	0
Boliger	15.850	20.000	8.046
	<u>38.102</u>	<u>25.000</u>	<u>10.254</u>
5. Administrationsomkostninger			
Godtgørelse til bestyrelsen	4.000	0	0
Gaver	0	1.000	515
Kontor, møder og generalforsamling	3.900	7.800	3.267
Konsulentonorar	0	10.000	10.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	12.000	10.500	10.300
ABF kontingent	4.278	5.000	4.232
Porto og gebyrer	923	200	222
	<u>25.101</u>	<u>34.500</u>	<u>28.536</u>
6. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	10.011	0	748
	<u>10.011</u>	<u>0</u>	<u>748</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	862.328	1.548.000	1.119.050
	<u>862.328</u>	<u>1.548.000</u>	<u>1.119.050</u>
		2013 kr.	2012 tkr.
8. Ejendommen, matr. nr. 13 FO, Jyderup By			
Kostpris pr. 1. januar		42.970.000	42.970
Tilgang		0	0
Afgang		0	0
		<u>42.970.000</u>	<u>42.970</u>
Kostpris pr. 31. december		42.970.000	42.970
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december		<u>42.970.000</u>	<u>42.970</u>
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør 24.000.000 kr.			
9. Likvide beholdninger			
Danske Bank, 3562242244		247.031	215
Danske Bank, 3208025104		500.000	0
Spar Nord, 4580225638		283.551	0
Spar Nord, 45800854546		<u>370.227</u>	<u>363</u>
		<u>1.400.809</u>	<u>578</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

10. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver		Andre reserver		
	Andels- indskud	Overført resultat mv.	Reserver til imødegåelse af værdifor- ringelse af ejendom, kurs- regulering mv.	Reserveret til vedlige- holdelse af foreningens ejendom	Egenkapital I alt
Saldo pr. 01.01.13	8.770.000	1.410.130	10.180.130	363.300	10.543.430
Reserveret til vedligeholdelse ...				103.800	103.800
Anvendt af vedligeholdelse				-20.680	-20.680
Overført af årets resultat i øvrigt					
Betalte prioritetsafdrag		294.041	294.041		294.041
Rest af årets resultat		737.537	737.537		737.537
Saldo pr. 31.12.13.....	8.770.000	2.441.708	11.211.708	446.420	11.658.128

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

11. Prioritetsgæld

	Kurs	Rest-løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Regnskabs-mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kurs-værdi
DLR Kredit, kontantlån								
1,99 %, opr. 25.306.000	107,20	22	756.878	0	25.306.000	25.306.000	0	26.154.767
DLR Kredit, kontantlån								
0,39 %, opr. 8.435.000	100,03	24	105.450	294.041	7.410.651	7.410.651	293.430	7.412.874
			862.328	294.041	32.716.651	32.716.651	293.430	33.567.641

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2013	2012
	kr.	tkr.
12. Øvrig gæld		
Leverandører	2.818	7
Revision og regnskabsmæssig assistance	12.000	10
	<u>14.818</u>	<u>17</u>

13. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 32.423.221 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 11.

14. Eventualforpligtelser

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Forsikring: Til sikkerhed for bestyrelsesmedlemmers økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshavere og tredjemand, er der tegnet bestyrelsesansvarsforsikring hos Gjensidige. Dækningssummen udgør 1.000.000 kr.

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 32.717, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør tkr. 42.970.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a (kostpris), samt vedtægternes § 14, stk. 1, litra A:

	Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	11.211.708
Ejendommen er indregnet til kostpris.	
Værdi pr. indskudt andelskrone	11.211.708 8.770.000
	1,28
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 11. april 2013)	1,16

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Bolig nr.	Nøgle	Indskud	Andelsværdi 1/1-2013	Årets ændring	Andelsværdi 31/12-2013
2	125	430.000	498.326	49.691	548.017
3	125	430.000	498.326	49.691	548.017
4	125	430.000	498.326	49.691	548.017
5	125	430.000	498.326	49.691	548.017
6	105	350.000	406.800	41.740	448.540
7	125	430.000	498.326	49.691	548.017
8	105	350.000	406.800	41.740	448.540
9	105	350.000	406.800	41.740	448.540
10	105	350.000	406.800	41.740	448.540
11	105	350.000	406.800	41.740	448.540
12	105	350.000	406.800	41.740	448.540
14	105	350.000	406.800	41.740	448.540
16	105	350.000	406.800	41.740	448.540
18	105	350.000	406.800	41.740	448.540
20	105	350.000	406.800	41.740	448.540
22	105	350.000	406.800	41.740	448.540
24	105	350.000	406.800	41.740	448.540
26	105	350.000	406.800	41.740	448.540
28	105	350.000	406.800	41.740	448.540
30	125	430.000	498.325	49.691	548.016
32	125	430.000	498.325	49.691	548.016
34	125	430.000	498.325	49.691	548.016
36	125	430.000	498.325	49.691	548.016
	2.595	8.770.000	10.180.130	1.031.578	11.211.708

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

17. Nøgletal

Nøgletallene er udarbejdet iht. bekendtgørelse nr. 1539 af 20. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

	Antal	BBR Areal (m ²)
Andelsboliger	23	2.595
Erhvervsandele	0	0
Boliglejemål	0	0
Erhvervslejemål	0	0
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
I alt	23	2.595

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien	x		
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften	x		

Foreningens stiftelsesår	2006
Ejendommens opførelsesår	2007

	Ja/nej
Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	nej

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	x		

	Kr.	Gns. kr. pr. m ²
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	42.970.000	16.559
Generalforsamlingsbestemte reserver	446.420	172

Reserver i procent af ejendomsværdi	1,04
---	------

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

17. Nøgletal

	Ja/nej
Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	nej
Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	nej
Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	nej

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
Boligafgift	826
Erhvervslejeindtægter	0
Boliglejeindtægter	0

	Ja/nej
Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?	nej

	2013	2012	2011
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	430	246	79

	Gns. kr. pr. andels-m ²
Andelsværdi	4.321
Gæld ÷ omsætningsaktiver	12.066
Teknisk andelsværdi	16.387

	2013	2012	2011
Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²) ...	15	4	4
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
Vedligeholdelse, i alt (gns. kr. pr. m ²)	15	4	4

Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	10.214.121
--	------------

	2013	2012	2011
Årets afdrag pr. andels.m ² (sidste 3 år)	113	61	58