

Andelsforeningen BK87

Bådehavns­gade 55, 55 A- 55 T
2450 København SV.

(Matr. Nr. 504 Kongens Enghave)

CVR-nr. 32 41 50 67

Årsrapport 2014

Indholdsfortegnelse:

Administrators påtegning.....	Side 2
Bestyrelsens påtegning.....	Side 3
Generalforsamlingens påtegning.....	Side 3
Anvendt regnskabsprincipper.....	Side 4
Resultatopgørelse 1/1-31/12-2014.....	Side 5
Balance pr. 31. december 2014.....	Side 6
Noter til regnskab.....	Side 7

Generalforsamlingens påtegning:

Årsrapporten er forelagt og godkendt på foreningens generalforsamling den / 2015

Dirigent

Andelsforeningen BK87

Administrators påtegning

Regnskabet består af en resultatopgørelse med tilhørende balance og noter.

Der udarbejdes særskilt forbrugsregnskab for vand og el. Forbruget registreres via bimålere.

Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med regninger og bilag vedrørende andelsforeningen. Administrator har ikke foretaget kontrol af arbejderne udførelse.

Der er foretaget afstemning af bankkonto og lån og kontrolleret oplysninger om kreditaftaler.

Ved udarbejdelse af regnskabet er der foretaget periodisering af udgifter og indtægter.

Hver andel har indbetalt et andelsindskud på 20.000 kr.

Det har ikke været muligt, at afstemme vandforbruget i forhold til aflæsning af bimålere og opkrævning af vandafgift fra hovedmåleren hos plads 17.

Forbrugere af el og vand er opkrævet forsyningsvirksomhedens officielle priser på el og vand. Difference for elforbruget i forbindelse med målerudskiftning er medtaget foreningens resultatopgørelse. Endvidere er differencen ved aflæsning af vand (formentlig målerfejl) medtaget i resultatopgørelsen.

Der er ikke overensstemmelse mellem foreningens gældende vedtægter og den opkrævede andelskapital. Bestyrelsen har oplyst, at forslag til ændring af vedtægterne er under udarbejdelse.

Glim, den. 02.01.2015

Vestegnens Boligadministration ApS

Torben BB Hansen

Andelsforeningen BK87

Bestyrelsens påtegning

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

Bestyrelsen har i 2015 udarbejdet forslag til reviderede vedtægter, bl.a. Med henblik på at gøre realkreditbelåning muligt for de enkelte medlemmer.

Som det fremgår af budgettet, er fælleslånet til køb af grund blevet omlagt til individuel lån som følge af beslutning på den ekstraordinære generalforsamling i december 2014. Dette udgår derfor af budget og regnskab fremover.

Der var i 2014 afsat 650.000 kr. til finansiering af renovation af kloak og ny belægning i foreningen samt etablering af brandskabe og belysning. På den ekstraordinære generalforsamling i december 2014 blev et revideret budget på 841.128 kr. godkendt, men en låneoption på restbeløbet op til entreprisens reviderede budget.

Grundet forsinkelser vil størstedelen af kloakarbejdet færdiggøres og betales i 2015. Den kontante beholdning fra 2014 på 600.000 kr. er derfor også blevet overført til 2015.

Pladslejen forventes at blive reduceret fra 2016.

København SV, den.

Bram Alexander Andersen
Formand

Karen Garly
Kasserer

Rasmus Ruge

Den generalforsamlingsvalgte revisors påtegning

Jeg har gennemgået bilagene til årsrapport 2014 og fundet regnskabet udarbejdet i overensstemmelse med disse.

Ultimosaldo på bankkonto og restgæld på anlægs lån stemmer overens med den bogførte saldo.

København SV, den / 2015

Jesper Gielov Olsen
Generalforsamlingsvalgt revisor

Andelsforeningen BK87

Anvendt regnskabsprincipper

Årsrapporten for Andelsforeningen BK87 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter samt tilpasset foreningens særlige struktur.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billed af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om det budgetterede og hos medlemmerne opkrævede pladsleje til dækning af foreningens udgifter er tilstrækkelig.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 den opkrævede fællesudgift i henhold til budget har været tilstrækkelig til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Opkrævede pladsleje vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostningerne vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne fordeles mellem de enkelte pladslejere (medlemmer) efter fordelingsnøgle, som findes på vedlagte opgørelse på bilag 1.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag til overførelse til "andre reserver", f.eks. Reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

Balance

Tilgodehavender (aktiver) værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af eventuelle tab.

Egenkapital

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførelse af årets resultat. "Andre reserver" indeholder akkumuleret henlæggelser til fremtidige vedligeholdelse af ejendommen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2014

Note		Regnskab 2014	Budget 2014	Regnskab 2013
	Udgifter			
	Skatter og afgifter			
	Grundskyld	55.583,20	56.000,00	41.843,41
	Rottekyddelse	31,58	100,00	59,2
	Renovation	30.774,70	30.900,00	33.183,95
	Vejlaug	3.047,52	3.100,00	3.047,52
	Forsikringer			
	Erhvervsforsikring	5.570,61	5.600,00	3.794,82
	Bestyrelsesansvar	1.873,22	3.200,00	3.131,16
	Falck	1.869,46	1.900,00	1.816,04
	Vedligeholdelse			
	VVS-arbejder	1.531,25		875,00
	Kloak/belægningsprojekt	58.437,50	650.000,00	0,00
	Badebro	2.972,88		0,00
	Vedligeholdelse, opmåling pladser, genopretningarbejde	0,00		0,00
	Øvrige udgifter			
	Administration	22.981,91	23.000,00	24.561,26
	Administration, revision & forbrugsregnskaber	3.500,00	3.400,00	3.250,00
	Administration, ekstra (lejevfordeling)	0,00	0,00	0,00
	Generalforsamling	3.625,00	1.000,00	6.500,00
	Gebyrer	2.842,75	1.000,00	965,73
	Porto	6.170,00	2.000,00	1520,00
	Kontorartikler	0,00	500,00	0,00
	Bestyrelsesudgifter	0,00	500	0,00
	MK West, medlemsindskud	2.150,00		0,00
	Nets/PBS-udgifter	805,30	1000,00	726,94
7	Advokathonorar	141.697,08	50.000,00	202.487,50
	Betalt ydelse på lån til køb af grund	339.169,36	340.000,00	339.169,36
	Udgifter før afskrivninger og renter	684.633,32	1.173.200,00	666.931,89
	Finansielle poster			
	Renteindtægter	0,00		12,53
	Ydelse anlægs lån, ekstraordinært afdrag		148.000,00	0,00
3	Ekstraordinære udgifter	0,00		0,00
	Samlede udgifter	684.633,32	1.321.200,00	666.931,89
	Henlæggelse fremtidig vedligeholdelse		600.000,00	
	Kontant beholdning			
	Indtægter			
2	Pladsleje	720.929,09	721.536,00	781.664,01
6	Andre indtægter	2.524,00	723.453,09	632.085,00
	Overskud	38.819,77	336,00	746.829,65
	der foreslås overført til "overført resultat m.v."			

Balance pr. 31. december 2014

Note		Regnskab 2014	Regnskab 2013
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
1	Grund	2.880.332,30	3.012.181,72
1	Bygningsdele	841.859,76	841.859,76
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.722.192,06</u>	<u>3.854.041,48</u>
	Omsætningsaktiver		
	Nordea, indestående	904.166,79	886.029,23
	Tilgodehavende pladsleje	-2.643,56	1.220,00
	Mellemregning med administrator	-8.623,00	
4	El-regnskab	0,00	0,00
5	Vand-regnskab	0,00	0,00
	Afdragsordninger	8742,41	0,00
	Diverse debitorer		
	Omsætningsaktiver i alt	<u>901.642,64</u>	<u>887.249,23</u>
	Aktiver i alt	<u>4.623.834,70</u>	<u>4.741.290,71</u>
	Passiver		
	Langfristet gæld		
	Banklån		
	Anlægslån	<u>2.880.332,30</u>	<u>3.012.181,72</u>
	Langfristet gæld i alt	<u>2.880.332,30</u>	<u>3.012.181,72</u>
	Kortfristet gæld		
	Kassekredit	0,00	0,00
	Diverse kreditorer	0,00	6.970,00
	Deposita	0,00	0,00
4	El-regnskab	50.318,81	49.055,77
5	Vand-regnskab 2013	-9.189,12	-10.469,72
2	Periodeafgrænsningsposter	<u>120.256,01</u>	<u>120.256,01</u>
	Kortfristet gæld i alt	<u>161.385,70</u>	<u>165.812,06</u>
	Gældforpligtelser i alt	<u>3.041.718,00</u>	<u>3.177.993,78</u>
	Foreningskapital		
	Andelsindskud	340.000,00	340.000,00
	Manglende afregning af andelsindskud	<u>0,00</u>	<u>20.000,00</u>
	Overført resultat m.v.		
	Saldo primo	1.203.296,93	456.467,28
	Overskud 2014	<u>38.819,77</u>	<u>746.829,65</u>
	Foreningskapital i alt	<u>1.582.116,70</u>	<u>1.563.296,93</u>
	Passiver i alt	<u>4.623.834,70</u>	<u>4.741.290,71</u>

Noter

1 Bygningsdele	Brandkam	Brandmur	I alt
Anskaffelse primo	<u>48.606,00</u>	<u>793.253,76</u>	<u>841.859,76</u>

Grundværdien er vurderet til 1.754.200 kr. pr. 1/10 2012 efter nedslag for jordforurening på 394.848 kr.

2 Pladsleje

Pladsleje opkrævet 1/12 2013 for januar kvartal 2014	180.384,00
Pladsleje opkrævet 1/3 2014 for april kvartal 2014	180.384,00
Pladsleje opkrævet 1/6 2014 for juli kvartal 2014	179.777,09
Pladsleje opkrævet 1/9 2014 for oktober kvartal 2014	<u>180.384,00</u>
Pladsleje for 2014 i alt	<u>720.929,09</u>

Pladsleje opkrævet 1/12 2014, 180.384,00 kr., er for januar kvartal 2015 og periodiseret således 2/3 af opkrævning (120.256,01) overføres til regnskab 2015.

3 Ekstraordinære udgifter

Tab, pladsleje - plads 2	0,00
Salgsomkostninger - plads 2	<u>0,00</u>
Ekstraordinære udgifter i alt	<u>0,00</u>

4 El-regnskab

Afholdte udgifter	117.134,13
Indbetalt af andelshavere	150.000,00
El - afregnings konto	<u>-17.452,94</u>
Til afregning hos andelshavere	<u>-50.318,81</u>

5 Vand-regnskab

Afholdte udgifter	85.849,67
Indbetalt af andelshavere	44.900,00
Vandafregnings konto	<u>-31.760,55</u>
Til afregning hos andelshavere	<u>9.189,12</u>

6 Andre indtægter

Indtægterne dækker over lejeindtægt for leje af fællesareal

7 Advokatomkostninger

100.000 kr. af omkostninger dækker udgifter BK87 blev idømt af landsretten til at betale til modparten i sagen om de tilkøbte 201 m².

Bilag 1

	Ford bolig- afgift i %	Optrækning pr. år 2015	Optrækning pladsleje pr. kv. 2015
0100 Louise Larsen	7,76	29.608,82	7.408,47
0200 Bram Andersen	4,08	15.567,53	3.892,12
0300 Rasmus Ruge	4,93	18.810,76	4.698,92
0400 Jesper Olsen	6,85	26.136,65	6.537,47
0500 Rune Glæsel	5,49	20.947,48	5.242,43
0600 René Johansen	3,73	14.232,08	3.554,18
0700 Michael Hansen	5,77	22.015,84	5.500,23
0800 Lisbeth Skjøt Møller	4,05	15.453,06	3.861,76
0900 Danniël Glarsing-Nielsen	3,67	14.003,14	3.500,42
1000 Lene Hansen	4,29	16.368,80	4.083,74
1101 Karen Garly Andersen	2,91	11.103,31	2.770,77
1200 Nikolaj Sommer	5,85	22.321,08	5.585,85
1300 Peter Løgstrup Jensen	10,53	40.177,95	10.036,40
1400 Kirsten Salicath	7,75	29.570,67	7.392,54
1500 Charlotte Barner	3,78	14.422,85	3.612,91
1600 Flemming Pedersen	5,61	21.405,35	5.346,44
1700 KH-Huset	12,95	49.411,63	12.364,72
	100,00	381.557,00	95.389,25

Overstående er svarende til kr. 148,20 kr. pr. m² pr. år.