

Andelsboligforeningen Bragesgade 16-18

Hjemadresse: c/o By og Bolig Ejendomsadministration ApS, Falkoner Allé 3, 5. sal, 2000 Frederiksberg

CVR-nummer 26 32 96 98

Årsrapport 2024/2025

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

24. regnskabsår

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 26. januar 2026

dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Administratoreklæring	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsregnskabet	14
Noter, beregning af andelsværdi	21
Noter, Fordeling af andelsværdi på adresser	22
Noter, Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2025	23

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Bragesgade 16-18 Bragesgade 16-18, 2200 København N. https://beboer.byogbolig.com/forening/bragesgade16-18/
Beliggende	Bragesgade 16-18, 2200 København N. Matr.nr. Udenbys Vester Kvarter, København 2693
Cvr.nr.	26 32 96 98
Etableret	2001
Andelskapital	kr. 627.500
Andelshavere	20
Bestyrelse	Signe Dyrmosé Nørregaard, formand Marie Sepstrup Olivia C. B. Hesselkjær Emma Marlet Jonas Bove Korfitzen
Administrator	By & Bolig Ejendomsadministration ApS Falkoner Allé 3, 5. sal, 2000 Frederiksberg Mail: post@byogbolig.com
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024/2025. Ud fra vor administration og føring af bogholderi for foreningen er det vor opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 1. december 2025

By & Bolig
Ejendomsadministration ApS

administrator

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for andelsboligforeningen Bragesgade 16-18 for regnskabsåret 1. oktober 2024 – 30. september 2025.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. december 2025

Bestyrelsen

Signe Dyrmosé Nørregaard,
formand

Marie Sepstrup

Olivia C. B. Hesselkjær

Emma Marlet

Jonas Bove Korfitzen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bragesgade 16 - 18:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bragesgade 16 - 18 for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Helsingør, den 1. december 2025



Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør – CVR-nummer 33 24 17 63

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor
mne26676

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bragesgade 16-18 for 2024 / 2025 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligforeningsloven 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger og tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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 de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelle underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelse af likviditetsresultatet viser resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningsreserven vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Regnskabspraksis

Under posten: Andre reserver – indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutning. I henhold til vedtægternes § 20 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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 foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Vedtægterne bestemmer i § 20, at selvom det lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelse af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgæld samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabs balance kan omfatte reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen samt evt. reserve for Grundejernes Investeringsfond.

Nøgletal

De i note 20 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse 2024 / 2025

Note	Regnskab 2024 / 2025	Budget 2024 / 2025 <small>(ej revideret)</small>	Regnskab 2023 / 2024	
Indtægter				
	Boligafgift	889.895	889.895	854.146
1	Lejeindtægter	39.794	23.898	59.492
	Vaskeriindtægter	13.680	13.680	13.680
	Øvrige indtægter	8.400	1.800	7.800
	Indtægter i alt	951.769	929.273	935.118
Omkostninger				
2	Ejendoms- og forbrugsudgifter	173.321	219.496	195.005
3	Renholdelse	50.550	41.000	37.217
4	Vedligeholdelse, løbende	54.584	100.000	121.736
5	Administrationsomkostninger	196.510	144.708	86.838
6	Øvrige foreningsomkostninger	32.442	48.050	232
15	Indvendig vedligeholdelse for lejere	2.901	2.800	2.832
	Omkostninger i alt	510.308	556.054	443.860
	Resultat før finansielle poster	441.461	373.219	491.258
7	Finansielle indtægter	83.401	0	103.213
8	Finansielle omkostninger	484.569	401.168	504.867
	Finansielle poster, netto	-401.168	-401.168	-401.654
	Resultat før skat	40.293	-27.949	89.604
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	40.293	-27.949	89.604

Resultatopgørelse 2024 / 2025

	Regnskab 2024 / 2025	Budget 2024 / 2025	Regnskab 2023 / 2024
		(ej revideret)	
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat	40.293	-27.949	89.604
Disponeret i alt	40.293	-27.949	89.604
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	40.293	-27.949	89.604
Likviditetsresultat i alt	40.293	-27.949	89.604

Balance 31.september

Aktiver

Note	2025	2024
9		
Ejendommen, matr. nr. 2693	36.500.000	34.900.000
Facaderenovering	168.750	0
	36.668.750	34.900.000
Anlægsaktiver		
10		
Andre tilgodehavender	42.526	46.620
Mellemregning administrator	11.898	11.898
	54.424	58.518
Tilgodehavender		
11		
Likvide beholdninger	1.963.753	2.103.051
	2.018.177	2.161.569
Omsætningsaktiver		
	38.686.927	37.061.569
Aktiver i alt		

Balance 31. september

Passiver

Note	2025	2024
Andelsindskud	627.500	627.500
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	20.439.724	18.839.724
Overført resultat mv.	3.664.966	3.624.673
Egenkapital før andre reserver	24.732.190	23.091.897
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	3.274.825	3.274.825
Andre reserver	3.274.825	3.274.825
Egenkapital	28.007.015	26.366.722
12 Prioritetsgæld	9.015.000	9.015.000
Langfristet gæld	9.015.000	9.015.000
Nordea Bank Prioritet, max. kr. 1.500.000	1.518.904	1.525.266
Mellemregning andelshavere	0	13.514
Deposita og forudbetalt leje	5.125	5.125
13 Varmeregnskab	34.003	20.754
14 Vandregnskab	21.420	7.728
15 Indvendig vedligeholdelse for lejere	62.522	59.621
16 Anden gæld	22.938	47.839
Kortfristet gæld	1.664.912	1.679.847
Gæld i alt	10.679.912	10.694.847
Passiver i alt	38.686.927	37.061.569
17 Eventualforpligtelser		
18 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse

	2025	2024
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	627.500	570.000
Tilgang af nye andele og reguleringer	0	57.500
Andelsindskud ultimo	627.500	627.500
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	18.839.724	12.439.724
Årets opskrivninger	1.600.000	6.400.000
	20.439.724	18.839.724
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	3.624.673	3.066.625
Tillægsværdi nye andele	0	468.444
Rest af årets resultat	40.293	89.604
	3.664.966	3.624.673
Egenkapital før andre reserver	24.732.190	23.091.897
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	3.274.825	3.274.825
Overført til / fra "overført resultat"	0	0
	3.274.825	3.274.825
Andre reserver	3.274.825	3.274.825
Egenkapital i alt	28.007.015	26.366.722

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2024 / 2025	Budget 2024 / 2025 (ej revideret)	Regnskab 2023 / 2024
1 Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	39.794	23.898	59.492
	39.794	23.898	59.492
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	26.801	72.896	49.421
Renovation	71.406	70.000	72.967
Forsikringer	43.559	42.000	41.079
ABF	4.598	4.600	2.939
Elforbrug fællesarealer	26.957	30.000	28.599
	173.321	219.496	195.005
3 Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	50.550	38.000	37.217
Snerydning og saltning	0	3.000	0
	50.550	41.000	37.217
4 Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	7.790	0	1.091
Dørtelefonlæg	0	0	59.486
Låseservice	1.790	0	0
Elektriker	2.500	0	2.160
Glarmester	2.900	0	0
Elevator	14.731	0	37.536
Småanskaffelser	0	0	2.576
Have- & gårdanlæg	6.281	0	800
Fællesarealer, ude	6.281	0	0
VVS	6.916	0	8.442
Kloakservice	4.600	0	0
Vedligeholdelse, diverse	795	0	0
Selvrisiko, forsikring	0	0	9.645
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	100.000	0
	54.584	100.000	121.736

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2024 / 2025	Budget 2024 / 2025	Regnskab 2023 / 2024
		(ej revideret)	
5 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	59.708	59.708	57.969
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.750	17.000	17.000
Advokat	43.410	35.000	18.258
Varmeregnskabshonorar	19.861	14.500	-23.627
Porto og gebyrer	6.075	5.500	4.821
Kontorartikler	700	500	562
Øvrige administrationsomkostninger	49.006	12.500	11.855
	196.510	144.708	86.838
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	15.800	27.800	3.950
Valuarvurdering	12.000	15.250	15.250
Møder og generalforsamling	835	2.000	677
Beboeraktiviteter	3.807	3.000	1.991
Tilbageført tab debitorer	0	0	-21.636
	32.442	48.050	232
7 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	83.401	0	103.213
	83.401	0	103.213

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2024 / 2025	Budget 2024 / 2025 <small>(ej revideret)</small>	Regnskab 2023 / 2024
8 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger, bank	83.401	0	103.699
Prioritetsrenter og bidrag	401.168	401.168	401.168
	484.569	401.168	504.867
		<u>2025</u>	<u>2024</u>
9 Ejendommen, matr. nr. 2693 Udenbys Klædebo Kvarter			
Kostpris 1. oktober		12.785.451	12.785.451
Tilgang		0	0
Afgang		0	0
Kostpris 30. september		12.785.451	12.785.451
Opskrivninger 1. oktober		22.114.549	15.714.549
Årets opskrivning, jf vurdering af 10. oktober 2025		1.600.000	6.400.000
Opskrivninger 31. december		23.714.549	22.114.549
Regnskabsmæssig værdi 30. september		36.500.000	34.900.000
Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. september 2025 i henhold til vurdering af 10.10.2025 af STAD VALUAR vurderingsmægler og valuar.			
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr.		11.500.000	

Noter til årsregnskabet

9 Ejendommen, matr. nr. 2693 Udenbys Klædebo Kvarter (fortsat)

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 5,00%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5% af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 % af 20 mio. kr, netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10% af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10% af 10 mio. kr. udgør 1 mio. kr.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 5,00 til 5,50 alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 3,2 mio. kr.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 42 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

	2025	2024
10 Andre tilgodehavender		
Forudbetalte omkostninger	42.526	46.620
	42.526	46.620
11 Likvide beholdninger		
Nordea driftskonto prioritet SDO	1.963.753	2.103.051
	1.963.753	2.103.051

Noter til årsregnskabet

12 Prioritetsgæld

	<u>Kurs</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Betalte afdrag i året</u>
Nordea lånnr. 1304515 stående/annuitet Hovedstol kr. 9.015.000 Rente 4,00 %	100,000	401.168	0
		<u>401.168</u>	<u>0</u>

12 Prioritetsgæld (fortsat)

	<u>Rest- løbetid i år</u>	<u>Nominel restgæld</u>	<u>Regnskabs- mæssig værdi</u>	<u>Heraf første års afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>
Nordea lånnr. 1304515 stående / annuitet Hovedstol kr. 9.015.000 Afviklingsstart 1.1.2033	27,25	9.015.000	9.015.000	0	9.015.000
		<u>9.015.000</u>	<u>9.015.000</u>	<u>0</u>	<u>9.015.000</u>

Noter til årsregnskabet

	2025	2024
13 Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	159.020	146.697
Fjernvarmeomkostning	-125.017	-151.040
Varmeregnskab	0	25.097
	34.003	20.754
14 Vandregnskab		
Indbetalt a conto	75.964	60.669
Vandomkostninger	-54.544	-56.549
Vandregnskab år	0	3.608
	21.420	7.728
15 Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. oktober	59.621	56.789
Hensat i året	2.901	2.832
	62.522	59.621
Anvendt	0	0
Indtægtsført	0	0
Saldo 30. september	62.522	59.621
16 Anden gæld		
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	17.750	29.560
A-skat mv.	5.188	0
Omkostningskreditorer	0	18.279
	22.938	47.839

Noter til årsregnskabet

17 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Nordea Bank har med sikkerhed i et pantebrev i ejendommen ydet et lån på kr. 1.500.000, hvor der er aftalt afdragsfrihed frem til 15.10.2020, hvorefter der sker nedskrivning over 20 år. Forrentningen af lånet og den tilsvarende indlånskonto i Nordea Bank sker med samme rentesats.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Har generalforsamlingen besluttet, at der skal optages banklån eller realkreditlån, der er sikret ved håndpant i et ejerpantebrev eller pantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne kun personligt pro rata for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i nøgleoplysningernes felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er ikke afhændet lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 2 lejligheder til ikke-medlemmer.

Noter til årsregnskabet

18 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2, litra b (valuurvurdering), samt vedtægternes § 20:

		2025	2024
		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital før andre reserver		24.732.190	23.091.897
Facaderenovering		-168.750	0
Tilbageført bogført værdi af prioritetsgæld	9.015.000		9.015.000
Prioritetsgæld til kursværdi	-9.015.000	0	-9.015.000
Generalforsamlingsbeslutning 4. marts 2021		0	0
Hensat andelsreservefond		-8.031.897	-8.031.897
Beregningsgrundlag for andelsværdier		<u>16.531.543</u>	<u>15.060.000</u>
Samlede andels-m ²		<u>1.255</u>	<u>1.255</u>
Andelskrone pr. m ²		<u>13.173</u>	<u>12.000</u>
Indbetalt andelsindskud		<u>627.500</u>	<u>627.500</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone		<u>26,35</u>	<u>24,00</u>

Noter til årsregnskabet

19 Fordeling af andelsværdien på adresser:

I fordelingen af andelsværdien på adresser er ligesom tidligere år taget udgangspunkt i de enkelte andels indskud. Indskuddet udgør kr. 500 pr. m².

BBR, valuar og nøgleoplysninger anvender 1.250 m².

Den indbetalte vedtægtsmæssige indskudskapital kr. 627.500 svarer til 1.255 m² á kr. 500

Løbenr.	Adresse	M ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Bragesgade 16, st. tv.	55	27.500	724.490
2	Bragesgade 16, st. th.	55	27.500	724.490
3	Bragesgade 16, 1. tv. Lejer	55		
4	Bragesgade 16, 1. th.	55	27.500	724.490
5	Bragesgade 16, 2. tv.	55	27.500	724.490
6	Bragesgade 16, 2. th.	55	27.500	724.490
7	Bragesgade 16, 3. tv.	55	27.500	724.490
8	Bragesgade 16, 3. th.	55	27.500	724.490
9	Bragesgade 16, 4. tv.	110	55.000	1.448.981
10	Bragesgade 16, 5.	124	62.000	1.633.397
12	Bragesgade 18, st. th.	72	36.000	948.423
13	Bragesgade 18, 1. tv.	55	27.500	724.490
14	Bragesgade 18, 1. th.	55	27.500	724.490
15	Bragesgade 18, 2. tv.	55	27.500	724.490
16	Bragesgade 18, 2. th.	55	27.500	724.490
17	Bragesgade 18, 3. tv.	55	27.500	724.490
18	Bragesgade 18, 3. th.	55	27.500	724.490
19	Bragesgade 18, 4. tv.	55	27.500	724.490
20	Bragesgade 18, 4. th.	55	27.500	724.490
21	Bragesgade 18, 5.	124	62.000	1.633.397
		1.310	627.500	16.531.548

Noter til årsregnskabet

20 Nøgleoplysninger

		2022 / 2023	30.06.2023 / 2024	30.06.2024 / 2025	30.06.2024 / 2025
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.140	1.195	19	1.195
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	110	55	1	55
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (Kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	1.250	1.250	20	1.250

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?		X		
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Driftsudgifter fordels efter areal, bidrag og afdrag på realkreditlån i henhold til indskud.			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	1903

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

Sæt kryds		Anskaf.pris	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		x
Forklaring på udregning Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6)		Anvendt værdi 2024 / 2025 kr.	kr. pr.- m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte regnskabsprincip	36.500.000	29.200

20 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>		Anvendt værdi 2024 / 2025 kr.	kr. pr.- m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	11.306.722	9.045
Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100</i>			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		31,0

Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr.978 af 19. oktober 2009)?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

Forklaring på udregning <i>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balance dagen (B1 + B2)</i>				kr. pr.- m ²	
H1	Boligafgift	74.158	x 12	/ 1.195	745
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 0	0
H3	Boliglejeindtægter	3.316	x 12	/ 55	723

Forklaring på udregning <i>Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2022 / 2023 kr. pr.- m ²	2023 / 2024 kr. pr.- m ²	2024 / 2025 kr. pr.- m ²
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	2.221	75	34

Forklaring på udregning			Kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	13.834
K2	Andelsværdi	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	7.248
K3	Teknisk andelsværdi	<i>K1 plus K2</i>	21.082

20 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning <i>Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)</i>		2022 / 2023 kr. pr.- m ²	2023 / 2024 kr. pr.- m ²	2024 / 2025 kr. pr.- m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	44	97	44
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	44	97	44

Forklaring på udregning <i>(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100</i>		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	70,7

Forklaring på udregning <i>Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2022 / 2023 kr. pr.- m ²	2023 / 2024 kr. pr.- m ²	2024 / 2025 kr. pr.- m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de seneste 3 år	147	0	0

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Emma Marlet

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 056 - AB Bragesgade 16-18

Serienummer: 166ee157-3a11-4a0d-9333-ca7c78fed7f2

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-12-02 11:27:06 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: By&Bolig

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-12-03 06:03:09 UTC



Signe Dyrmosé Nørregaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: 056 - AB Bragesgade 16-18

Serienummer: 850d2060-799f-4d3a-9bd0-6dd3b267e88f

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-12-03 12:44:56 UTC



Jonas Bové Korfitzen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 056 - AB Bragesgade 16-18

Serienummer: 5fa3249e-a3d2-445b-8cd7-dca456da61ee

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-12-04 14:44:32 UTC



Olivia Christine Brandt Hesselkjær

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 056 - AB Bragesgade 16-18

Serienummer: 03c840bc-68e6-4355-b0e4-3860cbe743e7

IP: 94.147.xxx.xxx

2025-12-04 14:57:11 UTC



Marie Sepstrup Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 056 - AB Bragesgade 16-18

Serienummer: 1b7839d6-2002-4f6b-b168-1d850e6db962

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-12-04 18:40:38 UTC



Penneo dokumentnøgle: QK3TN-SV729-07B74-H9C14-ZCUP0-CT922

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kenn Erik Elmgren

AAEN & CO. STATSATORISEREDE REVISORER P/S CVR: 33241763

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Aaen & Co

Serienummer: b36c00e6-db47-42fb-9f50-3c12e11a6d68

IP: 80.162.xxx.xxx

2025-12-05 09:42:17 UTC



Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: a04e538d-0f5b-4c24-baa3-a0ecc36dc95e

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-01-27 07:35:34 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.