

Andelsboligforeningen Bragesgade 16-18

Hjemadresse: c/o Sjældani Boligadministration A/S, P. Knudsens Gade 1, 2450 København SV

CVR-nummer 26 32 96 98

Årsrapport 2022/2023

Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

22. regnskabsår

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 29. januar 2024

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 2023	23

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Bragesgade 16-18 Bragesgade 16-18, 2200 København N. http://bragesgade.sjeldani.dk
Beliggende	Bragesgade 16-18, 2200 København N. Matr.nr. Udenbys Vester Kvarter, København 2693
Cvr.nr.	26 32 96 98
Etableret	2001
Andelskapital	kr. 570.000
Andelshavere	19
Bestyrelse	Signe Dyrmosø Nørregaard, formand Marie Sepstrup Jonas Bove Korfitzen Laurits Flensted-Jensen Emma Marlet
Administrator	SJELDANI Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1, 2450 København SV Mail: info@sjeldani.dk
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022/2023. Ud fra vor administration og føring af bogholderi for foreningen er det vor opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 10. januar 2024

SJELDANI Boligadministration A/S

administrator

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for andelsboligforeningen Bragesgade 16-18 for regnskabsåret 1. oktober 2022 – 30. september 2023.

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 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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 10. januar 2024

Bestyrelsen

Signe Dyrmosé Nørregaard,
formand

Marie Sepstrup

Jonas Bove Korfitzen

Laurits Flensted-Jensen

Emma Marlet

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i AB Bragesgade 16 - 18:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AB Bragesgade 16 - 18 for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 9. januar 2023

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 2022 / 2023 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 medlemmets 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 2022 / 2023

Note	Regnskab 2022 / 2023	Budget 2022 / 2023 (ej revideret)	Regnskab 2021 / 2022	
Indtægter				
	Boligafgift	850.896	850.896	850.896
1	Lejeindtægter	63.087	62.507	62.256
	Vaskeriindtægter	13.680	13.680	13.680
	Øvrige indtægter	8.400	1.800	11.100
	Indtægter i alt	936.063	928.883	937.932
Omkostninger				
2	Ejendoms- og forbrugsudgifter	180.354	178.580	161.241
3	Renholdelse	35.773	36.000	32.011
4	Vedligeholdelse, løbende	54.487	100.000	114.920
5	Administrationsomkostninger	109.408	107.880	84.449
6	Øvrige foreningsomkostninger	18.231	21.625	18.871
15	Indvendig vedligeholdelse for lejere	2.695	2.500	2.530
	Omkostninger i alt	400.948	446.585	414.022
	Resultat før finansielle poster	535.115	482.298	523.910
7	Finansielle indtægter	2.577.635	0	38.798
8	Finansielle omkostninger	459.079	230.000	224.048
	Finansielle poster, netto	2.118.556	-230.000	-185.250
	Resultat før skat	2.653.671	252.298	338.660
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	2.653.671	252.298	338.660

Resultatopgørelse 2022 / 2023

	Regnskab 2022 / 2023	Budget 2022 / 2023 <small>(ej revideret)</small>	Regnskab 2021 / 2022
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat	2.653.671	252.298	338.660
Disponeret i alt	2.653.671	252.298	338.660
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	2.653.671	252.298	338.660
Kursavance ved låneomlægning	-2.494.036	0	0
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	54.494	0	0
Betalte prioritetsafdrag	-67.225	-169.816	-167.780
Likviditetsresultat i alt	146.904	82.482	170.880

Balance 31.september

Aktiver

Note	2023	2022
9 Ejendommen, matr. nr. 2693	28.500.000	28.500.000
Anlægsaktiver	28.500.000	28.500.000
10 Andre tilgodehavender	45.889	28.352
Mellemregning administrator	11.349	11.249
Tilgodehavender	57.238	39.601
11 Likvide beholdninger	1.511.092	1.353.414
Omsætningsaktiver	1.568.330	1.393.015
Aktiver i alt	30.068.330	29.893.015

Balance 31. september

Passiver

Note	2023	2022
Andelsindskud	570.000	570.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	12.439.724	12.439.724
Overført resultat mv.	3.066.624	412.954
Egenkapital før andre reserver	16.076.348	13.422.678
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	3.274.825	3.274.825
Andre reserver	3.274.825	3.274.825
Egenkapital	19.351.173	16.697.503
12 Prioritetsgæld	9.015.000	11.514.230
Kortfristet del af langfristet gæld	0	-169.816
Langfristet gæld	9.015.000	11.344.414
12 Kortfristet del af langfristet gæld	0	169.816
Nordea Bank Prioritet, max. kr. 1.500.000	1.525.408	1.512.723
Mellemregning andelshavere	31.846	36.078
Deposita og forudbetalt leje	5.125	5.125
13 Varmeregnskab	50.617	43.158
14 Vandregnskab	13.562	5.294
15 Indvendig vedligeholdelse for lejere	56.789	54.094
Forudbetalt boligafgift og leje	2.435	2.435
16 Anden gæld	16.375	22.375
Kortfristet gæld	1.702.157	1.851.098
Gæld i alt	10.717.157	13.195.512
Passiver i alt	30.068.330	29.893.015
17 Eventualforpligtelser		
18 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse

	2023	2022
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	570.000	570.000
Andelsindskud ultimo	570.000	570.000
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	12.439.724	11.589.724
Årets opskrivninger	0	850.000
	12.439.724	12.439.724
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	412.953	74.294
Rest af årets resultat	2.653.671	338.660
	3.066.624	412.954
Egenkapital før andre reserver	16.076.348	13.422.678
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	19.351.173	16.697.503

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2022 / 2023	Budget 2022 / 2023 (ej revideret)	Regnskab 2021 / 2022
1 Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	63.087	62.507	62.256
	63.087	62.507	62.256
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	48.512	48.232	48.490
Renovation	62.040	64.348	51.012
Forsikringer	27.851	28.000	26.947
Elforbrug fællesarealer	41.951	38.000	34.792
	180.354	178.580	161.241
3 Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	35.773	33.000	32.011
Snerydning og saltning	0	3.000	0
	35.773	36.000	32.011
4 Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	3.096	0	1.576
Varmeanlæg	28.968	0	15.125
Dørtelefonanlæg	245	0	0
Elektriker	0	0	2.535
Småanskaffelser	3.492	0	199
Have- & gårdanlæg	0	0	6.875
VVS	0	0	70.369
Kloakservice	2.106	0	0
Varmemåler	1.580	0	0
Teknisk bistand	15.000	0	18.241
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	100.000	0
	54.487	100.000	114.920

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2022 / 2023	Budget 2022 / 2023 (ej revideret)	Regnskab 2021 / 2022
5 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	55.405	56.280	51.164
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.375	19.500	17.850
Advokat	0	15.000	0
Varmeregnskabshonorar	14.035	1.100	0
Porto og gebyrer	4.351	4.000	2.531
Kontorartikler	1.032	0	194
Øvrige administrationsomkostninger	18.210	12.000	12.710
	109.408	107.880	84.449
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	0	3.950	3.950
Valuarvurdering	14.875	15.675	14.250
Møder og generalforsamling	673	2.000	671
Beboeraktiviteter	2.683	0	0
	18.231	21.625	18.871
7 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	83.599	0	38.798
Kursavance ved låneomlægning	2.494.036	0	0
	2.577.635	0	38.798

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2022 / 2023	Budget 2022 / 2023 (ej revideret)	Regnskab 2021 / 2022
8 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger, bank	108.049	0	0
Prioritetsrenter og bidrag	296.536	230.000	224.048
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	54.494	0	0
	459.079	230.000	224.048
		2023	2022
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		15.714.549	14.864.549
Årets opskrivning, jf vurdering af 25. november 2022		0	850.000
Opskrivninger 31. december		15.714.549	15.714.549
Regnskabsmæssig værdi 30. september		28.500.000	28.500.000
Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. september 2023 i henhold til vurdering af 13.11.2023 af ejendomsmægler og valuar Hans Trebbien.			
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 5,35%. 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 5,35 til 5,85 alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med mkr. 2,4 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone jf. følsomhedsanalyse side 28.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

	2023	2022
10 Andre tilgodehavender		
Forsikringskader	9.645	0
Øvrige tilgodehavender	36.244	28.352
	45.889	28.352
11 Likvide beholdninger		
Nordea driftskonto prioritet SDO	1.511.092	1.353.414
	1.511.092	1.353.414

Noter til årsregnskabet

12 Prioritetsgæld

	Kurs	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året
Nordea lånnr. 1127902 Kontantlån Hovedstol kr. 5.885.000 Rente 1,208154%	0,000	27.337	67.225
Nordea lånnr. 1127897 obligationslån Hovedstol kr. 6.127.000 Rente 1,00 %	0,000	26.270	0
Nordea lånnr. 1304515 stående/annuitet Hovedstol kr. 9.015.000 Rente 4,00 %	93,062	242.929	0
		296.536	67.225

12 Prioritetsgæld (fortsat)

	Rest- løbetid i år	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Nordea lånnr. 1304515 stående / annuitet Hovedstol kr. 9.015.000 Afviklingsstart 1.1.2033 Rente	29,25	9.015.000	9.015.000	0	8.389.539
		9.015.000	9.015.000	0	8.389.539

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
13 Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	142.700	0
Fjernvarmeomkostning	-101.045	-8.525
Varmeregnskab	8.962	51.683
	50.617	43.158
14 Vandregnskab		
Indbetalt a conto	58.166	0
Vandomkostninger	-43.375	0
Vandregnskab år	-1.229	5.294
	13.562	5.294
15 Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. oktober	54.094	51.564
Hensat i året	2.695	2.530
	56.789	54.094
Anvendt	0	0
Indtægtsført	0	0
Saldo 30. september	56.789	54.094
16 Anden gæld		
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	16.375	22.375
Omkostningskreditorer	0	0
	16.375	22.375

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 (valuarvurdering), samt vedtægternes §20:

		2023	2022
		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital inkl. / før andre reserver		19.351.173	16.697.503
Tilbageført bogført værdi af prioritetsgæld	9.015.000		11.514.230
Prioritetsgæld til kursværdi	-8.389.539	625.461	-7.785.223
Hensat andelsreservefond		-7.188.909	-7.638.785
Beregningsgrundlag for andelsværdier		<u>12.787.725</u>	<u>12.787.725</u>
Samlede andels-m ²		<u>1.200</u>	<u>1.200</u>
Andelskrone pr. m ²		<u>10.656</u>	<u>10.656</u>
Indbetalt andelsindskud		<u>570.000</u>	<u>570.000</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone		<u>22,43</u>	<u>22,43</u>

Der er ligesom tidligere år i andelskroneberegningen taget udgangspunkt i et m² antal på 1.200.

BBR, valuar og nøgletal angiver derimod 1.250 m² (1.140 + 110)

Den indbetalte vedtægtsmæssige indskudskapital kr. 570.000 svarer til 1.140 m² á kr. 500

Noter til årsregnskabet

19 Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr.	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Bragesgade 16, st. tv.	55	27.500	586.104
2	Bragesgade 16, st. th.	55	27.500	586.104
4	Bragesgade 16, 1. th.	55	27.500	586.104
5	Bragesgade 16, 2. tv.	55	27.500	586.104
6	Bragesgade 16, 2. th.	55	27.500	586.104
7	Bragesgade 16, 3. tv.	55	27.500	586.104
8	Bragesgade 16, 3. th.	55	27.500	586.104
9	Bragesgade 16, 4. tv.	55	27.500	586.104
11	Bragesgade 16, 5. (hems 30m ²)	124	47.000	1.321.398
12	Bragesgade 18, st. th.	72	36.000	767.260
13	Bragesgade 18, 1. tv.	55	27.500	586.104
14	Bragesgade 18, 1. th.	55	27.500	586.104
15	Bragesgade 18, 2. tv.	55	27.500	586.104
16	Bragesgade 18, 2. th.	55	27.500	586.104
17	Bragesgade 18, 3. tv.	55	27.500	586.104
18	Bragesgade 18, 3. th.	55	27.500	586.104
19	Bragesgade 18, 4. tv.	55	27.500	586.104
20	Bragesgade 18, 4. th.	55	27.500	586.104
21	Bragesgade 18, 5. (hems 30m ²)	124	47.000	1.321.398
		1.200	570.000	12.787.720

Noter til årsregnskabet

20 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I andelsboligforeningen A/B Bragesgade16-18 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Felt

		Antal	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	19	1.140
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	2	110
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0
B6	I alt	21	1.250

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi?	X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:			

D1	Foreningens stiftelsesår	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	1903

Noter til årsregnskabet

Felt

		<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		
		<u>Anskaffelses- sum</u>	<u>Valuar- vurdering</u>
		<u>Offentlig vurdering</u>	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X	
		<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020 ?		X
		<u>Kr.</u>	<u>Gns. kr. pr. m²</u>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.500.000	22.800
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.188.909	5.751
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	25%	
		<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

Noter til årsregnskabet

Felt

		Indtægt ultimo-måned x 12	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	850.896	746
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0
H3	Boliglejeindtægter	67.961	60
		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>
J	Årets overskud (før afdrag), kr. pr. andels-m ²	190	2.328
			<u>Indeværende år</u>
K1	Andelsværdi		11.217
K2	Gæld - omsætningsaktiver		8.025
K3	Teknisk andelsværdi		19.242
		<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	X	

Noter til årsregnskabet

		Forrige år	Sidste år	Indeværende år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	47	92	44
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	140	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	187	92	44

Felt

P	Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			62%
---	---	--	--	-----

		Forrige år	Sidste år	Indeværende år
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	145	147	59

Noter til årsregnskabet

21 Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. andels-m ²	kr. pr. m ² total
		kr./m ²
Offentlig ejendomsvurdering	10.088	9.200
Valuarvurdering	25.000	22.800
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.025	7.319
Foreslået andelsværdi	10.656	10.230
Reserver uden for andelsværdi	6.306	5.751
		746
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		574
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		
Omkostninger mv. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		i %
Vedligeholdelsesomkostninger		-3%
Øvrige omkostninger		-21%
Finansielle poster, netto		0%
Afdrag		-4%
		-28%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		91%

Noter til årsregnskabet

22 Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone påvirkes af ændringer i egenkapitalen, f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering eller valuarvurderingen, vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen ændres.

Ændring i vurde- ring	Ændring beregnings grundlag	Nye andels- værdier i alt	Værdi pr. indskuds- krone	Ændring i andels- kronen
%	kr.	kr.	kr.	%
-5%	-639.386	12.148.339	21,31	-5,00%
-3%	-383.632	12.404.093	21,76	-3,00%
-1%	-127.877	12.659.848	22,21	-1,00%
0%	0	12.787.725	22,43	0,00%
1%	127.877	12.915.602	22,66	1,00%
3%	383.632	13.171.357	23,11	3,00%
5%	639.386	13.427.111	23,56	5,00%

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: 176.21.xxx.xxx

2024-01-10 13:40:31 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-01-11 05:17:35 UTC



Signe Dyrmosé Nørregaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: 056 - AB Bragesgade 16-18

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-01-11 22:23:14 UTC



Marie Sepstrup Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 056 - AB Bragesgade 16-18

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-01-13 17:43:02 UTC



Jonas Bové Korfitzen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 056 - AB Bragesgade 16-18

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-01-16 15:43:55 UTC



Laurits Flensted-Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 056 - AB Bragesgade 16-18

Serienummer: db6a0a4a-b276-403e-a0a1-debd4eb39009

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-01-30 07:53:23 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

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. STATS-AUTORISEREDE REVISORER P/S CVR: 33241763

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Aaen og Co

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

IP: 195.41.xxx.xxx

2024-01-30 13:58:24 UTC



Lene Hansen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-01-30 14:01:30 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**