

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 2023/2024

Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

23. regnskabsår

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 27. januar 2025

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 2024	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. 627.500
Andelshavere	20
Bestyrelse	Signe Dyrmosø Nørregaard, formand Marie Sepstrup Olivia C. B. Hesselkjær 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 2023/2024. Ud fra vor administration og føring af bogholderi for foreningen er det vor opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 13. januar 2025

SJELDANI Boligadministration A/S

administrator

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for andelsboligforeningen Bragesgade 16-18 for regnskabsåret 1. oktober 2023 – 30. september 2024.

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 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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 13. januar 2025

Bestyrelsen

Signe Dyrmosé Nørregaard,
formand

Marie Sepstrup

Olivia C. B. Hesselkjær

Emma Marlet

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 2023 - 30. september 2024, 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 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 13. januar 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 2023 / 2024 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 indekslån 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 2023 / 2024

Note	Regnskab 2023 / 2024	Budget 2023 / 2024	Regnskab 2022 / 2023
		(ej revideret)	
	Indtægter		
	Boligafgift	854.146	850.896
1	Lejeindtægter	59.492	63.087
	Vaskeriindtægter	13.680	13.680
	Øvrige indtægter	7.800	8.400
	Indtægter i alt	935.118	936.063
	Omkostninger		
2	Ejendoms- og forbrugsudgifter	195.005	180.354
3	Renholdelse	37.217	35.773
4	Vedligeholdelse, løbende	121.736	54.487
5	Administrationsomkostninger	86.838	109.408
6	Øvrige foreningsomkostninger	232	18.231
15	Indvendig vedligeholdelse for lejere	2.832	2.695
	Omkostninger i alt	443.860	400.948
	Resultat før finansielle poster	491.258	535.115
7	Finansielle indtægter	103.213	2.577.635
8	Finansielle omkostninger	504.867	459.079
	Finansielle poster, netto	-401.654	2.118.556
	Resultat før skat	89.604	2.653.671
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	89.604	2.653.671

Resultatopgørelse 2023 / 2024

	Regnskab 2023 / 2024	Budget 2023 / 2024	Regnskab 2022 / 2023
		(ej revideret)	
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat	89.604	66.079	2.653.671
Disponeret i alt	89.604	66.079	2.653.671
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	89.604	66.079	2.653.671
Kursavance ved låneomlægning	0	0	-2.494.036
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	54.494
Betalte prioritetsafdrag	0	-169.816	-67.225
Likviditetsresultat i alt	89.604	-103.737	146.904

Balance 31.september

Aktiver

Note	2024	2023
9 Ejendommen, matr. nr. 2693	34.900.000	28.500.000
Anlægsaktiver	34.900.000	28.500.000
10 Andre tilgodehavender	46.620	45.889
Mellemregning administrator	11.898	11.349
Tilgodehavender	58.518	57.238
11 Likvide beholdninger	2.103.051	1.511.092
Omsætningsaktiver	2.161.569	1.568.330
Aktiver i alt	37.061.569	30.068.330

Balance 31. september

Passiver

Note	2024	2023
Andelsindskud	627.500	570.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	18.839.724	12.439.724
Overført resultat mv.	3.624.673	3.066.624
Egenkapital før andre reserver	23.091.897	16.076.348
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	3.274.825	3.274.825
Andre reserver	3.274.825	3.274.825
Egenkapital	26.366.722	19.351.173
12 Prioritetsgæld	9.015.000	9.015.000
Langfristet gæld	9.015.000	9.015.000
Nordea Bank Prioritet, max. kr. 1.500.000	1.525.266	1.525.408
Mellemregning andelshavere	13.514	31.846
Deposita og forudbetalt leje	5.125	5.125
13 Varmeregnskab	20.754	50.617
14 Vandregnskab	7.728	13.562
15 Indvendig vedligeholdelse for lejere	59.621	56.789
Forudbetalt boligafgift og leje	0	2.435
16 Anden gæld	47.839	16.375
Kortfristet gæld	1.679.847	1.702.157
Gæld i alt	10.694.847	10.717.157
Passiver i alt	37.061.569	30.068.330
17 Eventualforpligtelser		
18 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse

	2024	2023
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	570.000	570.000
Tilgang af nye andele og reguleringer	57.500	0
Andelsindskud ultimo	627.500	570.000
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	12.439.724	12.439.724
Årets opskrivninger	6.400.000	0
	18.839.724	12.439.724
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	3.066.625	412.953
Tillægsværdi nye andele	468.444	0
Rest af årets resultat	89.604	2.653.671
	3.624.673	3.066.624
Egenkapital før andre reserver	23.091.897	16.076.348
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	26.366.722	19.351.173

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2023 / 2024	Budget 2023 / 2024 (ej revideret)	Regnskab 2022 / 2023
1 Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	59.492	63.418	63.087
	59.492	63.418	63.087
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	49.421	48.232	48.512
Renovation	72.967	64.348	62.040
Forsikringer	41.079	35.000	27.851
ABF	2.939	0	0
Elforbrug fællesarealer	28.599	42.500	41.951
	195.005	190.080	180.354
3 Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	37.217	36.000	35.773
Snerydning og saltning	0	3.000	0
	37.217	39.000	35.773
4 Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	1.091	0	3.096
Varmeanlæg	0	0	28.968
Dørtelefonanlæg	59.486	0	245
Elektriker	2.160	0	0
Småanskaffelser	2.576	0	3.492
Have- & gårdanlæg	800	0	0
VVS	8.442	0	0
Kloakservice	0	0	2.106
Varmemåler	37.536	0	1.580
Teknisk bistand	0	0	15.000
Selvrisiko, forsikring	9.645	0	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	100.000	0
	121.736	100.000	54.487

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2023 / 2024	Budget 2023 / 2024	Regnskab 2022 / 2023
		(ej revideret)	
5 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	57.969	57.067	55.405
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.000	17.000	16.375
Advokat	18.258	0	0
Varmeregnskabshonorar	-23.627	14.500	14.035
Porto og gebyrer	4.821	5.500	4.351
Kontorartikler	562	0	1.032
Øvrige administrationsomkostninger	11.855	12.500	18.210
	86.838	106.567	109.408
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	3.950	3.950	0
Valuarvurdering	15.250	15.250	14.875
Møder og generalforsamling	677	2.000	673
Beboeraktiviteter	1.991	3.000	2.683
Tilbageført tab debitorer	-21.636	0	0
	232	24.200	18.231
7 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	103.213	0	83.599
Kursavance ved låneomlægning	0	0	2.494.036
	103.213	0	2.577.635

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2023 / 2024	Budget 2023 / 2024 <small>(ej revideret)</small>	Regnskab 2022 / 2023
8 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger, bank	103.699	0	108.049
Prioritetsrenter og bidrag	401.168	401.168	296.536
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	54.494
	504.867	401.168	459.079
		2024	2023
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	15.714.549
Årets opskrivning, jf vurdering af 30. november 2024		6.400.000	0
Opskrivninger 31. december		22.114.549	15.714.549
Regnskabsmæssig værdi 30. september		34.900.000	28.500.000
Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. september 2024 i henhold til vurdering af 30.11.2024 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.

	2024	2023
10 Andre tilgodehavender		
Forsikringskader	0	9.645
Forudbetalte omkostninger	46.620	36.244
	46.620	45.889
11 Likvide beholdninger		
Nordea driftskonto prioritet SDO	2.103.051	1.511.092
	2.103.051	1.511.092

Noter til årsregnskabet

12 Prioritetsgæld

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

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	28,25	9.015.000	9.015.000	0	9.015.000
		9.015.000	9.015.000	0	9.015.000

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
13 Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	146.697	142.700
Fjernvarmeomkostning	-151.040	-101.045
Varmeregnskab	25.097	8.962
	20.754	50.617
14 Vandregnskab		
Indbetalt a conto	60.669	58.166
Vandomkostninger	-56.549	-43.375
Vandregnskab år	3.608	-1.229
	7.728	13.562
15 Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. oktober	56.789	54.094
Hensat i året	2.832	2.695
	59.621	56.789
Anvendt	0	0
Indtægtsført	0	0
Saldo 30. september	59.621	56.789
16 Anden gæld		
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	29.560	16.375
Omkostningskreditorer	18.279	0
	47.839	16.375

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:

		2024	2023
		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital før andre reserver		23.091.897	16.076.348
Tilbageført bogført værdi af prioritetsgæld	9.015.000		9.015.000
Prioritetsgæld til kursværdi	-9.015.000	0	-8.389.539
Hensat andelsreservefond		-8.031.897	-3.914.084
Beregningsgrundlag for andelsværdier		<u>15.060.000</u>	<u>12.787.725</u>
Samlede andels-m ²		<u>1.255</u>	<u>1.200</u>
Andelskrone pr. m ²		<u>12.000</u>	<u>10.656</u>
Indbetalt andelsindskud		<u>627.500</u>	<u>570.000</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone		<u>24,00</u>	<u>22,43</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 1.195 m².

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

Løbenr.	Adresse	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Bragesgade 16, st. tv.	27.500	660.000
2	Bragesgade 16, st. th.	27.500	660.000
3	Bragesgade 16, 1. tv. Lejer		
4	Bragesgade 16, 1. th.	27.500	660.000
5	Bragesgade 16, 2. tv.	27.500	660.000
6	Bragesgade 16, 2. th.	27.500	660.000
7	Bragesgade 16, 3. tv.	27.500	660.000
8	Bragesgade 16, 3. th.	27.500	660.000
9	Bragesgade 16, 4. tv.	27.500	660.000
10	Bragesgade 16, 5.	62.000	1.488.000
11	Bragesgade 18, st. tv.	27.500	660.000
12	Bragesgade 18, st. th.	36.000	864.000
13	Bragesgade 18, 1. tv.	27.500	660.000
14	Bragesgade 18, 1. th.	27.500	660.000
15	Bragesgade 18, 2. tv.	27.500	660.000
16	Bragesgade 18, 2. th.	27.500	660.000
17	Bragesgade 18, 3. tv.	27.500	660.000
18	Bragesgade 18, 3. th.	27.500	660.000
19	Bragesgade 18, 4. tv.	27.500	660.000
20	Bragesgade 18, 4. th.	27.500	660.000
21	Bragesgade 18, 5.	62.000	1.488.000
		627.500	15.060.000

Noter til årsregnskabet

20 Nøgleoplysninger

		2021 / 2022	30.06.2022 / 2023	30.06.2023 / 2024	30.06.2023 / 2024
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.140	1.140	20	1.195
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	110	110	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	21	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 2023 / 2024 kr.	kr. pr.- m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte regnskabsprincip	34.900.000	27.920

20 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>		Anvendt værdi 2023 / 2024 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		32,4

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	74.198	x 12	/ 1.195	745
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 1.195	0
H3	Boliglejeindtægter	3.261	x 12	/ 1.195	33

Forklaring på udregning <i>Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2021 / 2022 kr. pr.- m ²	2022 / 2023 kr. pr.- m ²	2023 / 2024 kr. pr.- m ²
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	190	2.221	75

Forklaring på udregning			Kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	Andelsværdi på balancedagen (note 20) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	12.603
K2	Andelsværdi	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	7.141
K3	Teknisk andelsværdi	<i>K1 plus K2</i>	19.744

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>		2021 / 2022 kr. pr.- m ²	2022 / 2023 kr. pr.- m ²	2023 / 2024 kr. pr.- m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	92	44	97
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	92	44	97

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)	69,4

Forklaring på udregning <i>Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2021 / 2022 kr. pr.- m ²	2022 / 2023 kr. pr.- m ²	2023 / 2024 kr. pr.- m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de seneste 3 år	145	147	0

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
Offentlig ejendomsvurdering	9.623	9.200
Valuarvurdering	29.205	27.920
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.141	6.827
Foreslået andelsværdi	12.000	12.048
Reserver uden for andelsværdi	6.721	6.426
		<u>kr./m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		715
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		1.082
Omkostninger mv. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		<u>i %</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		14%
Øvrige omkostninger		38%
Finansielle poster, netto		48%
Afdrag		0%
		<u>100%</u>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		<u>91%</u>

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.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-01-16 10:46:45 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

2025-01-16 11:51:06 UTC



Emma Marlet

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 056 - AB Bragesgade 16-18

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

IP: 176.21.xxx.xxx

2025-01-18 10:38:36 UTC



Marie Sepstrup Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 056 - AB Bragesgade 16-18

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-01-19 07:24:18 UTC



Signe Dyrmosø Nørregaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: 056 - AB Bragesgade 16-18

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-01-19 21:48:07 UTC



Lene Hansen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Administrator/dirigent

På vegne af: Dirigent

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-01-28 07:49:47 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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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. STATS-AUTORISERED E REVISORER P/S CVR: 33241763

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Aaen & Co

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

IP: 195.41.xxx.xxx

2025-01-28 08:10:57 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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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