

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 2020/2021

Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021

20. regnskabsår

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 31. januar 2022

dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Administratørerklæring	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 2021	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 Nick Hansen Mathias V. Christiansen Laurits Flensted-Jensen Tobias Hjelmberg Jensen
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

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2020/2021. Ud fra vor administration og føring af bogholderi for foreningen er det vor opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 7. januar 2022

SJELDANI Boligadministration A/S

administrator

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for andelsboligforeningen Bragesgade 16-18 for regnskabsåret 1. oktober 2020 – 30. september 2021.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019., jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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 7. januar 2022

Bestyrelsen

Signe Dyrmosé Nørregaard,
formand

Nick Hansen

Mathias V. Christiansen

Laurits Flensted-Jensen

Tobias Hjelmberg Jensen

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 2020 – 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA regler.

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 om årsregnskaber 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, andelsboligforeningsloven 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

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 14. december 2021

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

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

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bragesgade 16-18 for 2020/2021 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 regnskabsperioden

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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 reservede 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 19. 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 22 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 2020/2021

Note	Regnskab 2020/2021	Budget 2020/2021 (ej revideret)	Regnskab 2019/2000	
Indtægter				
	Boligafgift	850.896	850.896	850.896
1	Lejeindtægter	61.857	61.431	61.227
	Vaskeriindtægter	13.680	13.680	13.680
	Øvrige indtægter	1.800	10.000	12.000
	Indtægter i alt	928.233	936.007	937.803
Omkostninger				
2	Ejendoms- og forbrugsudgifter	155.431	145.316	133.127
3	Renholdelse	30.485	34.000	30.894
4	Vedligeholdelse, løbende	59.391	61.000	39.552
5	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	174.945	125.000	340.960
6	Administrationsomkostninger	78.361	79.174	95.721
7	Øvrige foreningsomkostninger	17.979	35.700	5.416
16	Indvendig vedligeholdelse for lejere	2.516	2.500	2.457
	Omkostninger i alt	519.108	482.690	648.127
	Resultat før finansielle poster	409.125	453.317	289.676
8	Finansielle indtægter	17.044	0	34.157
9	Finansielle omkostninger	209.058	182.673	226.885
	Finansielle poster, netto	-192.014	-182.673	-192.728
	Resultat før skat	217.111	270.644	96.948
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	217.111	270.644	96.948

Resultatopgørelse 2020/2021

	Regnskab 2020/2021	Budget 2020/2021 <small>(ej revideret)</small>	Regnskab 2019/2000
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat	217.111	270.644	96.948
Disponeret i alt	217.111	270.644	96.948
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	217.111	270.644	96.948
Betalte prioritetsafdrag	-165.768	-165.768	-164.222
Likviditetsresultat i alt	51.343	104.876	-67.274

Balance 31. december

Aktiver

Note		2021	2020
10	Ejendommen, matr. nr. 2693	27.650.000	26.000.000
	Anlægsaktiver	27.650.000	26.000.000
11	Andre tilgodehavender	25.737	28.556
	Dørprojekt	0	0
	Mellemregning administrator	9.919	0
	Tilgodehavender	35.656	28.556
12	Likvide beholdninger	1.191.402	1.722.633
	Omsætningsaktiver	1.227.058	1.751.189
	Aktiver i alt	28.877.058	27.751.189

Balance 31. december

Passiver

Note	2021	2020
Andelsindskud	570.000	570.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	11.589.724	13.214.549
Overført resultat mv.	74.294	-3.417.642
Egenkapital før andre reserver	12.234.018	10.366.907
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	3.274.825	3.274.825
Andre reserver	3.274.825	3.274.825
Egenkapital	15.508.843	13.641.732
13 Prioritetsgæld	11.682.010	11.847.778
Kortfristet del af langfristet gæld	-167.780	-165.768
Langfristet gæld	11.514.230	11.682.010
13 Kortfristet del af langfristet gæld	167.780	165.768
Nordea Bank Prioritet, max. kr. 1.500.000	1.510.964	1.510.557
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	0	595.514
Mellemregning andelshavere	39.943	0
Deposita og forudbetalt leje	5.125	7.560
Deposita og andelshavere, fraflyttede	0	13.693
14 Varmeregnskab	47.956	47.598
15 Vandregnskab	11.018	13.095
16 Indvendig vedligeholdelse for lejere	51.564	49.048
Forudbetalt boligafgift og leje	2.435	11.009
17 Anden gæld	17.200	13.605
Kortfristet gæld	1.853.985	2.427.447
Gæld i alt	13.368.215	14.109.457
Passiver i alt	28.877.058	27.751.189
18 Eventualforpligtelser		
19 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse

	2021	2020
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	570.000	570.000
Andelsindskud ultimo	570.000	570.000
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	13.214.549	13.214.549
Årets opskrivninger	1.650.000	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-3.274.825	0
	11.589.724	13.214.549
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	-3.417.642	-3.407.226
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	3.274.825	-107.364
Rest af årets resultat	217.111	96.948
	74.294	-3.417.642
Egenkapital før andre reserver	12.234.018	10.366.907
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	3.274.825	3.167.461
Overført til / fra "overført resultat"	0	107.364
	3.274.825	3.274.825
Andre reserver	3.274.825	3.274.825
Egenkapital i alt	15.508.843	13.641.732

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2020/2021	Budget 2020/2021 (ej revideret)	Regnskab 2019/2000
1 Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	61.857	61.431	61.227
	61.857	61.431	61.227
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	37.239	48.232	48.556
Renovation	56.637	45.784	42.433
Forsikringer	36.157	26.800	17.481
Elforbrug fællesarealer	25.398	24.500	24.657
	155.431	145.316	133.127
3 Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	30.485	31.000	30.894
Snerydning og saltning	0	3.000	0
	30.485	34.000	30.894
4 Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	18.747	0	0
Dørtelefonanlæg	4.222	0	4.664
Låseservice	204	0	3.562
Elektriker	3.756	0	13.000
Småanskaffelser	0	0	200
Tømrer	1.250	0	7.313
VVS	3.884	0	1.963
Kloakservice	16.488	0	8.850
Varmemåler	10.840	0	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	61.000	0
	59.391	61.000	39.552

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2020/2021	Budget 2020/2021 (ej revideret)	Regnskab 2019/2000
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Udskiftning af hoveddøre og bagtrappedøre restbeløb	174.945	125.000	340.960
	174.945	125.000	340.960
	Regnskab 2020/2021	Budget 2020/2021 (ej revideret)	Regnskab 2019/2000
6 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	49.674	49.674	48.227
Revision og regnskabsmæssig assistance	14.500	14.500	14.500
Advokat	0	0	20.968
Varmeregnskabshonorar	0	1.000	0
Porto og gebyrer	2.348	4.000	2.547
Kontorartikler	249	0	409
Øvrige administrationsomkostninger	11.590	10.000	9.070
	78.361	79.174	95.721
7 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	3.700	3.700	3.700
Valuarvurdering	14.250	30.000	0
Møder og generalforsamling	0	2.000	879
Beboeraktiviteter	29	0	837
	17.979	35.700	5.416
8 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	17.044	0	34.157
	17.044	0	34.157

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2020/2021	Budget 2020/2021 (ej revideret)	Regnskab 2019/2000
9 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger, bank	26.385	0	40.976
Prioritetsrenter og bidrag	182.673	182.673	185.909
	209.058	182.673	226.885
		2021	2020
10 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		13.214.549	13.214.549
Årets opskrivning, jf vurdering af 28. januar 2021		700.000	0
Årets opskrivning, jf vurdering af 10. december 2021		950.000	0
Opskrivninger 31. december		14.864.549	13.214.549
Regnskabsmæssig værdi 30. september		27.650.000	26.000.000
Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. september 2020 i henhold til vurdering af 28.01.2021 af ejendomsmægler og valuar Hans Trebbien.			
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr.		11.500.000	

Noter til årsregnskabet

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

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 5,20 pct. 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 pct. af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10 pct. 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 5,20 til 5,70 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.

	2021	2020
	<u> </u>	<u> </u>
11 Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	25.737	28.556
	<u>25.737</u>	<u>28.556</u>
12 Likvide beholdninger		
Nordea driftskonto prioritet SDO	1.191.402	1.722.633
	<u>1.191.402</u>	<u>1.722.633</u>

Noter til årsregnskabet

13 Prioritetsgæld

	Kurs	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året
Nordea lånnr. 1127902 Kontantlån Hovedstol kr. 5.885.000 Rente 1,208154%	94,55	93.831	165.768
Nordea lånnr. 1127897 obligationslån Hovedstol kr. 6.127.000 Rente 1,00 %	93,49	88.842	0
		182.673	165.768

13 Prioritetsgæld (fortsat)

	Rest- løbetid i år	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Nordea lånnr. 1127902 Kontantlån Hovedstol kr. 5.885.000 Rente 1,208154%	28,0	5.711.768	5.555.010	167.780	5.400.477
Nordea lånnr. 1127897 obligationslån Hovedstol kr. 6.127.000 Rente 1,00 %	28,0	6.127.000	6.127.000	0	5.727.826
		11.838.768	11.682.010	167.780	11.128.303

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
14 Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	144.700	144.700
Fjernvarmeomkostning	-96.744	-97.102
	47.956	47.598
15 Vandregnskab		
Indbetalt a conto	58.166	58.166
Vandomkostninger	-47.148	-45.071
	11.018	13.095
16 Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. oktober	49.048	46.591
Hensat i året	2.516	2.457
	51.564	49.048
Anvendt	0	0
Indtægtsført	0	0
Saldo 30. september	51.564	49.048
17 Anden gæld		
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	13.500	13.500
SJELDANI Boligadministration	0	105
	17.200	13.605

Noter til årsregnskabet

18 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

19 Beregning af andelsværdi

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

		2021	2020
		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital inkl. / før andre reserver		15.508.843	10.366.907
Tilbageført bogført værdi af prioritetsgæld	11.682.010		11.847.778
Prioritetsgæld til kursværdi	-11.128.303	553.707	-12.014.685
Generalforsamlingsbeslutning 4. marts 2021		0	360.000
Hensat andelsreservefond		-3.274.825	0
Beregningsgrundlag for andelsværdier		<u>12.787.725</u>	<u>10.560.000</u>
Samlede andels-m ²		<u>1.200</u>	<u>1.200</u>
Andelskrone pr. m ²		<u>10.656</u>	<u>8.800</u>
Indbetalt andelsindskud		<u>570.000</u>	<u>570.000</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone		<u>22,43</u>	<u>18,53</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

20 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	767.265
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	12.787.725

Noter til årsregnskabet

21 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

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		
		Anskaffelses- sum	Valuar- vurdering
		Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X	
		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020 ?		X
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	27.650.000	22.120
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.274.825	2.620
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12%	
		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbage-betales 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
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), kr. pr. andels-m ²	-391	85
		Indeværende år	
K1	Andelsværdi	11.217	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	10.650	
K3	Teknisk andelsværdi	21.867	
		Ja	Nej
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)	17	32	48
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	273	140
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	17	304	187

Felt

P	Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			52%
---	---	--	--	-----

		Forrige år	Sidste år	Indeværende år
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	131	144	145

Noter til årsregnskabet

22 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	24.254	22.120
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	10.650	9.713
Foreslået andelsværdi	10.656	10.230
Reserver uden for andelsværdi	2.873	2.620
		kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		746
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		562
Omkostninger mv. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		i %
Vedligeholdelsesomkostninger		27%
Øvrige omkostninger		32%
Finansielle poster, netto		22%
Afdrag		19%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		92%

Noter til årsregnskabet

23 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.”

Tobias Hjelmberg Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Bragesgade 16-18

Serienummer: PID:9208-2002-2-256499248814

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-01-12 20:17:34 UTC

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-01-13 09:18:33 UTC

NEM ID 

Laurits Flensted-Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Bragesgade 16-18

Serienummer: PID:9208-2002-2-497737529327

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-01-17 07:06:17 UTC

NEM ID 

Signe Dyrmosø Nørregaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Bragesgade 16-18

Serienummer: PID:9208-2002-2-910046656619

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-01-17 08:27:11 UTC

NEM ID 

Nick Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Bragesgade 16-18

Serienummer: PID:9208-2002-2-143143506980

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-01-17 14:57:49 UTC

NEM ID 

Kenn Elmgren

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Aaen og Co

Serienummer: CVR:33241763-RID:1287499626256

IP: 195.41.xxx.xxx

2022-02-01 12:15:38 UTC

NEM ID 

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-02-01 13:04:46 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E0QZC-26T43-EF3KO-O6NMM-DH2B3-C3NAY

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/validate>