

Andelsboligforeningen Brydesgård

Lysefjordsgade 5-11, Brydes Allé 11-15 og Mjøsensgade 8-14, 2300 København S

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	12
Noter	14

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Andelsboligforeningen Brydesgård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 14. februar 2022

Administrator

Ejendomsadministration Andelsbo
Administrator

Bestyrelse

Morten Friis Jensen
formand

Andreas Barfod Suhr
næstformand

Kristian Hemmingsen Steensberg
sekretær

Camilla Billehøj

Jannik Gilbert Riborg Adler

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 28. februar 2022.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Brydesgård

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Brydesgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdien 31. december 2020 i henhold til valuarvurdering af 31. december 2020. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 31. december 2021. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdi-vurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet.

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Brydesgård har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2021 og 1. januar - 31. december 2022. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens 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 foreningen, 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens 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, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens 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 foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Køge, den 14. februar 2022

BEIERHOLM

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen

statsautoriseret revisor
mne24622

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Brydesgård Lysefjordsgade 5-11, Brydes Allé 11-15 og Mjøsensgade 8-14 2300 København S
	CVR-nr.: 10 50 78 12
	Hjemsted: Københavns Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 34.421
	Andelshavere: 101
Ejendommen	Matrikelnr: 1842 og 1843 Sundbyvester, København
Bestyrelse	Morten Friis Jensen, formand Andreas Barfod Suhr, næstformand Kristian Hemmingsen Steensberg, sekretær Camilla Billehøj Jannik Gilbert Riborg Adler
Administrator	Ejendomsadministration Andelsbo Dronning Olgas Vej 37 A 2000 Frederiksberg Tlf.: 38161125 Mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk
Revisor	BEIERHOLM STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Fændediget 13 4600 Køge
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 28. februar 2022

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Brydesgård er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. 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, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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 opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

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 foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 32 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 33. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
1 Boligafgift	3.892.961	3.895.800	3.890.800	3.894.666
2 Øvrige indtægter	589	0	0	6.599
3 Fibernet	0	0	0	0
4 Arbejdsdage	14.186	0	0	37.279
12 Antenne	0	0	0	8.976
Indtægter i alt	3.907.736	3.895.800	3.890.800	3.947.520
3 Fibernet	-24.462	0	0	-5.050
5 Ejendomsskat og forsikringer	-559.272	-568.900	-586.300	-493.346
6 Forbrugsafgifter	-501.698	-518.300	-575.700	-484.434
7 Renholdelse	-450.937	-443.000	-449.300	-427.556
8 Vedligeholdelse, løbende	-200.863	-150.000	-150.000	-248.739
9 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0	-10.233.870
10 Administrationsomkostninger	-325.433	-338.000	-347.200	-321.383
11 Øvrige foreningsomkostninger	-81.448	-130.100	-133.100	-108.327
12 Antenne	-1.029	0	0	0
Omkostninger i alt	-2.145.142	-2.148.300	-2.241.600	-12.322.705
Resultat før finansielle poster	1.762.594	1.747.500	1.649.200	-8.375.185
13 Finansielle omkostninger	-588.267	-574.600	-576.600	-634.811
Finansielle poster netto	-588.267	-574.600	-576.600	-634.811
Årets resultat	1.174.327	1.172.900	1.072.600	-9.009.996

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2021</u>	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>2020</u>
Årets resultat fordeles således:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen, jf. §18a"	193.920	193.900	190.100	193.920
Overført til "Reserve vedrørende arbejdsdage"	59.975	0	0	60.600
Anvendt vedrørende vedligeholdelse af ejendommen, jf. §18a	-58.725	0	0	-127.259
Anvendt vedrørende arbejdsdage	-45.789	0	0	-23.321
Anvendt vedrørende facadeprojekt	0	0	0	-10.207.007
Overført til "Andre reserver"	<u>149.381</u>	<u>193.900</u>	<u>190.100</u>	<u>-10.103.067</u>
Betalte prioritetsafdrag	1.033.078	1.033.100	1.044.900	1.026.753
Overført restandel af årets resultat	<u>-8.132</u>	<u>-54.100</u>	<u>-162.400</u>	<u>66.318</u>
Overført til "Overført resultat"	<u>1.024.946</u>	<u>979.000</u>	<u>882.500</u>	<u>1.093.071</u>
I alt	<u>1.174.327</u>	<u>1.172.900</u>	<u>1.072.600</u>	<u>-9.009.996</u>

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
14	Ejendom	<u>153.179.276</u>	<u>153.100.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>153.179.276</u>	<u>153.100.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>153.179.276</u>	<u>153.100.000</u>
Omsætningsaktiver			
15	Beboerkonto	21.162	2.149
28	Varmeregnskab	0	61.767
16	Andre tilgodehavender	221.028	379.892
17	Periodeafgrænsningsposter	<u>47.789</u>	<u>161.460</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>289.979</u>	<u>605.268</u>
18	Likvide beholdninger	<u>4.607.571</u>	<u>3.170.079</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.897.550</u>	<u>3.775.347</u>
	Aktiver i alt	<u>158.076.826</u>	<u>156.875.347</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note	2021	2020	
Egenkapital			
19	Andelsindskud	34.421	34.421
20	Reserve for opskrivning af ejendom	120.825.511	120.825.511
21	Overført resultat	-8.643.462	-12.236.148
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	112.216.470	108.623.784
22	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	7.554.374	10.122.114
23	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen, jf. §18a	2.822.654	711.566
24	Reserveret vedrørende arbejdsdage	322.008	307.821
25	Reserveret vedrørende facadeprojekt	0	1.975.893
	Andre reserver	10.699.036	13.117.394
	Egenkapital i alt	122.915.506	121.741.178
Gældsforpligtelser			
26	Gæld til realkreditinstitutter	32.451.443	33.496.308
	Deposita	485.232	468.412
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	32.936.675	33.964.720
26	Kortfristet del af langfristet gæld	1.044.864	1.033.077
27	Beboerkonto	1.054.994	11.311
28	Varmeregnskab	14.789	0
29	Anden gæld	109.998	125.061
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.224.645	1.169.449
	Gældsforpligtelser i alt	35.161.320	35.134.169
	Passiver i alt	158.076.826	156.875.347
30	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
31	Eventualforpligtelser		
32	Nøgleoplysninger		
33	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	3.335.069	3.335.500	3.335.500	3.335.474
Indbetalt vedr. særlig istandsættelse	192.320	193.900	190.100	193.920
Kælderleje - medlemmer	6.400	7.200	6.000	6.100
Indbetaling til altan	287.052	287.100	287.100	287.052
Indbetaling til forhaver	72.120	72.100	72.100	72.120
	3.892.961	3.895.800	3.890.800	3.894.666
2. Øvrige indtægter				
Påkravsgebyr	576	0	0	286
Tidl. afsat sk. omkostninger tbf.	0	0	0	6.313
Øvrige indtægter	13	0	0	0
	589	0	0	6.599
3. Fibernet				
Indbetalt af medlemmer	202.716	204.800	198.700	199.778
Afholdte udgifter	-227.178	-204.800	-198.700	-204.828
	-24.462	0	0	-5.050
4. Arbejdsdage				
Indbetalt af medlemmer	59.975	0	0	60.600
Udgifter til arbejdsdage	-33.789	0	0	-23.321
Tilbagebetaling 20 andelshavere	-12.000	0	0	0
	14.186	0	0	37.279
5. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	396.882	396.900	414.300	373.011
Forsikringer	162.390	172.000	172.000	120.335
	559.272	568.900	586.300	493.346

Noter

	<u>2021</u>	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>2020</u>
6. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	252.666	265.000	265.000	223.479
Renovation	218.264	218.300	250.700	206.935
Elforbrug fællesarealer	30.768	35.000	60.000	54.020
	<u>501.698</u>	<u>518.300</u>	<u>575.700</u>	<u>484.434</u>
7. Renholdelse				
Vicevært	50.760	54.000	54.000	54.000
Vinduespolering	22.000	22.000	22.000	22.000
Snerydning	15.431	15.000	15.000	6.813
Trappevask	213.299	207.100	213.300	207.087
Grafittiafrensning	0	1.500	1.500	0
Sociale ydelser	102	0	100	0
Gårdlauget Espaliergården	139.531	133.400	133.400	133.400
Kørsel af affald	0	5.000	5.000	0
Diverse	9.814	5.000	5.000	4.256
	<u>450.937</u>	<u>443.000</u>	<u>449.300</u>	<u>427.556</u>
8. Vedligeholdelse, løbende				
Drift af vaskeri	3.579			727
Maler	1.688			4.725
Elektriker	44.558			6.381
Glarmester	1.715			0
Murer	2.595			0
VVS	70.160			142.040
Låseservice (nyt låsesystem kr. 63.919)	66.423			94.566
Kloakarbejde	2.000			0
Diverse	8.145			300
	<u>200.863</u>	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>	<u>248.739</u>

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Forhaver	0	0	0	26.863
Facade og vinduer	0	0	0	10.907.007
Forbedringsandel vedr. vinduer o/f til ejendommens værdikonto	0	0	0	-700.000
	0	0	0	10.233.870
10. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	250.000	250.000	255.000	245.099
Udarbejdelse og revision af årsrapport inkl. bilag 4	37.600	36.500	38.700	36.475
Varmeregnskabshonorar	24.319	24.500	25.500	23.264
Gebyrer m.v.	13.514	12.000	13.000	13.107
Tilsyn/rådgivning	0	15.000	15.000	3.438
	325.433	338.000	347.200	321.383
11. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelseshonorar	56.000	60.000	60.000	60.000
Valuarvurdering	0	28.000	28.000	27.825
Valuarvurdering, rest 2019	0	0	0	325
Telefon og modem i vaskeri	10.372	9.600	9.600	8.777
Telefongodtgørelse	4.000	1.000	4.000	0
Kørselsgodtgørelse	234	1.000	1.000	404
Kontorartikler, porto, kopiering m.v.	10.348	13.000	13.000	7.009
Møder og generalforsamling	494	15.000	15.000	3.987
Andre udgifter	0	2.500	2.500	0
	81.448	130.100	133.100	108.327

Noter

	<u>2021</u>	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>2020</u>
12. Antenne				
Indbetalt af medlemmer	-55.358	0	0	-61.245
Afholdte udgifter	<u>56.387</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>52.269</u>
	<u>1.029</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-8.976</u>
13. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	558.580	558.600	541.600	578.322
Renter, pengeinstitutter	<u>29.687</u>	<u>16.000</u>	<u>35.000</u>	<u>56.489</u>
	<u>588.267</u>	<u>574.600</u>	<u>576.600</u>	<u>634.811</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
14. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	32.274.489	31.563.889
Tilgang i årets løb, altaner	79.276	10.600
Tilgang i årets løb, vinduer	0	700.000
Anskaffelsessum 31. december 2021	<u>32.353.765</u>	<u>32.274.489</u>
Opskrivninger 1. januar	120.825.511	115.936.111
Årets op- og nedskrivning	0	4.889.400
Opskrivninger 31. december 2021	<u>120.825.511</u>	<u>120.825.511</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>153.179.276</u>	<u>153.100.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020 (2019 kopi)	<u>91.000.000</u>	<u>91.000.000</u>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2020 i henhold til vurdering af 31. december 2020 af ejendomsmægler og valuar Joanna Niesiolowska og Kenneth Engberg, Danbolig Erhverv, København kr. 153.100.000 tillagt altanudgift kr. 79.276, i alt kr. 153.179.276. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 (2019 kopi) udgør 91.000.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,45 pct. (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.</p>		
15. Beboerkonto		
Restancer	0	2.149
Beboerkonto, fraflyttere	21.162	0
	<u>21.162</u>	<u>2.149</u>
16. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende vedr. loftudvidelse	220.504	379.368
Tilgodehavende andelsindskud vedr. loftudvidelse	524	524
	<u>221.028</u>	<u>379.892</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
17. Periodeafgrænsningsposter		
Bygningsforsikring	0	150.970
YouSee	11.226	10.490
Andre periodeafgrænsningsposter 3	<u>36.563</u>	<u>0</u>
	<u>47.789</u>	<u>161.460</u>
18. Likvide beholdninger		
Nordea Bank A/S, foreningskonto	2.786.970	1.537.768
Nordea Bank A/S, indskudskonto	1.798.762	1.626.855
Bestyrelseskonto	<u>21.839</u>	<u>5.456</u>
	<u>4.607.571</u>	<u>3.170.079</u>
19. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	<u>34.421</u>	<u>34.421</u>
	<u>34.421</u>	<u>34.421</u>
20. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	120.825.511	115.936.111
Årets værdiregulering	<u>0</u>	<u>4.889.400</u>
	<u>120.825.511</u>	<u>120.825.511</u>
21. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-12.236.148	-16.712.474
Årets overførte overskud eller underskud	1.024.946	1.093.071
Overført fra reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>2.567.740</u>	<u>3.383.255</u>
	<u>-8.643.462</u>	<u>-12.236.148</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
22. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar	10.122.114	13.505.369
Overført til overført resultat	<u>-2.567.740</u>	<u>-3.383.255</u>
	<u>7.554.374</u>	<u>10.122.114</u>
23. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen, jf. §18a		
Reserveret 1. januar	711.566	644.905
Ifølge resultatdisponering	193.920	193.920
Anvendt i året	-58.725	-10.594
Anvendt til faldstamme, stigstreng og pumper	0	-116.665
Overført fra reserveret vedrørende facadeprojekt	<u>1.975.893</u>	<u>0</u>
	<u>2.822.654</u>	<u>711.566</u>
24. Reserveret vedrørende arbejdsdage		
Reserveret 1. januar	307.821	270.544
Ifølge resultatdisponering	59.975	60.600
Tilbagebetaling 20 andelshavere	-12.000	0
Anvendt vedrørende arbejdsdage	<u>-33.788</u>	<u>-23.323</u>
	<u>322.008</u>	<u>307.821</u>
25. Reserveret vedrørende facadeprojekt		
Hensat 1. januar	1.975.893	12.182.900
- anvendt vedrørende facadeprojekt	0	-10.207.007
Overført til reserveret til vedligeholdelse af ejendommen, jf. §18a	<u>-1.975.893</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>1.975.893</u>

Noter

26. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Lån 29: RD 2,0596% 2050 (forhaver)	100,00	27	35.232	32.826	1.260.390	1.260.390	35.963	1.269.555
Lån 30: RD 1,1016% 2050 (altaner)	95,45	28	817.881	440.035	26.962.821	26.962.821	826.927	26.086.697
Lån 31: RD 1,1116% 2050	95,45	25	179.965	85.719	5.273.096	5.273.096	181.974	5.101.216
			1.033.078	558.580	33.496.307	33.496.307	1.044.864	32.457.468

Lån 029: Realkredit Danmark. Kontantlån, oprindelig kr. 1.377.000. Obligationsrente 2,0 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,0596 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Lån 030: Realkredit Danmark. Kontantlån, oprindelig kr. 28.594.000. Obligationsrente 1,0 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,1016 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Lån 031: Realkredit Danmark. Kontantlån, oprindelig kr. 5.632.000. Obligationsrente 1,0 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,1116 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
27. Beboerkonto		
Beboerkonto, fraflyttere	35.000	5.000
Beboerkonto, indflyttere	1.016.479	0
Forudbetalt løbende boligafgift	3.515	6.311
	<u>1.054.994</u>	<u>11.311</u>
28. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	119.579	120.079
Fjernvarmeomkostning	-126.537	-128.377
Varmeefterbetaling	21.747	-53.469
	<u>14.789</u>	<u>-61.767</u>
29. Anden gæld		
Revisor	40.500	39.375
Mellemregning administrator	1.431	0
Blikenslager/VVS	27.955	0
Sk. faktura vedr. facade og vinduer	0	50.000
Valuarvurdering	0	27.825
Skyldig A-skat, AM-bidrag mm.	39.823	7.572
Skyldig feriegiro	289	289
	<u>109.998</u>	<u>125.061</u>

30. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 33.496 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 153.100 t.kr.

Noter

31. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 32, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er stillet garanti for 1 lån til delvis finansiering af andelshavers køb af lejlighed. Garantien er maksimeret til 57 t.kr.

32. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2021	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	7.215	7.215	101	7.215
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	7.215	7.215	101	7.215

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Beskriv fordelingsnøglen her				

Noter

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.		År		
D1	Foreningens stiftelsesår	1961		
D2	Ejendommens opførelsesår	1934		
Feltnr. Sæt kryds		Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Feltnr. Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Feltnr. Sæt kryds		Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Feltnr. Forklaring på udregning:		Anvendt værdi 31/12 2021 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	148.200.000	20.541	
Feltnr. Forklaring på udregning:		Anvendt værdi 31/12 2021 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.699.036	1.483	
Feltnr. Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7		
Feltnr. Sæt kryds		Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Noter

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	277.956	* 12 /	7.215
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	7.215
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	7.215

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	-177	-1.254	163

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	15.007
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.195
K3	Teknisk andelsværdi	19.202

Feltnr. Sæt kryds

L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering

Ja

Nej

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	19	34	28
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	203	1.418	0
M3	Vedligeholdelse i alt	222	1.452	28

Noter

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	77

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	79	142	143

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	12.613	12.613
Valuarvurdering	21.220	21.220
Anskaffelsessum (kostpris)	4.484	4.484
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.195	4.195
Foreslået andelsværdi	15.007	15.007
Reserver uden for andelsværdi	1.483	1.483
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		462
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		5
Øvrige omkostninger		52
Finansielle poster, netto		16
Afdrag		27
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

Noter

33. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Egenkapitalen fordeles ifølge vedtægternes § 10 efter den månedlige boligafgift ekskl. indbetaling til særlig istandsættelse. Andelenes samlede boligafgift ekskl. indbetaling til særlig istandsættelse pr. 31. december 2021 udgør kr. 277.955,81.

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	112.216.470
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	33.496.307
Prioritetsgæld, kursværdi	-32.457.468
	<u>113.255.309</u>
Valuarvurdering af 31. december 2019 tillagt vinduer kr. 700.000	148.200.000
Valuarvurdering af 31. december 2020 tillagt altanudgift kr. 79.276	-153.179.276
	<u>108.276.033</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2021.	
Fordelingstal er boligafgiftskrone december 2021.	<u>277.955,81</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>389,54</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 19. maj 2021)	<u>371,45</u>

Noter

33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Bolig nr.	Adresse	Særlig istandsættelse (kr. 160 pr. andel)	Boligafgift	Boligafgift fratrullet særlig istandsættelse	Andelsværdi pr. andel (kr.)
1	Lysefjordsgade 5 S Tv	160	2.719,93	2.559,93	997.195
2	Lysefjordsgade 5 S Th	160	2.803,53	2.643,53	1.029.761
3	Lysefjordsgade 5 1 Tv	160	2.719,93	2.559,93	997.195
4	Lysefjordsgade 5 1 Th	160	2.803,53	2.643,53	1.029.761
5	Lysefjordsgade 5 2 Tv	160	2.719,93	2.559,93	997.195
6	Lysefjordsgade 5 2 Th	160	2.803,53	2.643,53	1.029.761
7	Lysefjordsgade 5 3 Tv	160	2.719,93	2.559,93	997.195
8	Lysefjordsgade 5 3 Th	160	2.803,53	2.643,53	1.029.761
9	Lysefjordsgade 5 4 Tv	160	4.241,96	4.081,96	1.590.087
10	Lysefjordsgade 5 4 Th	160	4.085,23	3.925,23	1.529.034
11	Lysefjordsgade 7 S Tv	160	2.607,34	2.447,34	953.337
12	Lysefjordsgade 7 S Th	160	2.607,34	2.447,34	953.337
13	Lysefjordsgade 7 1 Tv	160	2.607,34	2.447,34	953.337
14	Lysefjordsgade 7 1 Th	160	2.607,34	2.447,34	953.337
15	Lysefjordsgade 7 2 Tv	160	2.607,34	2.447,34	953.337
16	Lysefjordsgade 7 2 Th	160	2.607,34	2.447,34	953.337
17	Lysefjordsgade 7 3 Tv	160	2.607,34	2.447,34	953.337
18	Lysefjordsgade 7 3 Th	160	2.607,34	2.447,34	953.337
19	Lysefjordsgade 7 4 Tv	160	2.607,34	2.447,34	953.337
20	Lysefjordsgade 7 4 Th	160	2.607,34	2.447,34	953.337
21	Lysefjordsgade 9 S Tv	160	2.803,53	2.643,53	1.029.761
22	Lysefjordsgade 9 S Th	160	2.803,53	2.643,53	1.029.761
23	Lysefjordsgade 9 1 Tv	160	2.803,53	2.643,53	1.029.761
24	Lysefjordsgade 9 1 Th	160	2.803,53	2.643,53	1.029.761
25	Lysefjordsgade 9 2 Tv	160	2.803,53	2.643,53	1.029.761
26	Lysefjordsgade 9 2 Th	160	2.803,53	2.643,53	1.029.761
27	Lysefjordsgade 9 3 Tv	160	2.803,53	2.643,53	1.029.761
28	Lysefjordsgade 9 3 Th	160	2.803,53	2.643,53	1.029.761
29	Lysefjordsgade 9 4 Tv	160	2.803,53	2.643,53	1.029.761
30	Lysefjordsgade 9 4 Th	160	2.803,53	2.643,53	1.029.761
31	Lysefjordsgade 11, st.	160	5.018,38	4.858,38	1.892.533
33	Lysefjordsgade 11 1 Tv	160	2.607,34	2.447,34	953.337
34	Lysefjordsgade 11 1 Th	160	2.607,34	2.447,34	953.337
35	Lysefjordsgade 11 2 Tv	160	2.607,34	2.447,34	953.337
36	Lysefjordsgade 11 2 Th	160	2.607,34	2.447,34	953.337
37	Lysefjordsgade 11 3 Tv	160	2.607,34	2.447,34	953.337
38	Lysefjordsgade 11 3 Th	160	2.607,34	2.447,34	953.337
39	Lysefjordsgade 11 4 Tv	160	2.607,34	2.447,34	953.337
40	Lysefjordsgade 11 4 Th	160	2.607,34	2.447,34	953.337

Noter

33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

41	Brydes Alle 11 S Tv	160	2.962,16	2.802,16	1.091.553
42	Brydes Alle 11 S Th	160	2.805,23	2.645,23	1.030.423
43	Brydes Alle 11 1 Tv	160	2.962,16	2.802,16	1.091.553
44	Brydes Alle 11 1 Th	160	2.803,53	2.643,53	1.029.761
45	Brydes Alle 11 2 Tv	160	2.962,16	2.802,16	1.091.553
46	Brydes Alle 11 2 Th	160	2.803,53	2.643,53	1.029.761
47	Brydes Alle 11 3 Tv	160	2.962,16	2.802,16	1.091.553
48	Brydes Alle 11 3 Th	160	2.803,53	2.643,53	1.029.761
49	Brydes Alle 11 4 Tv	160	5.245,22	5.085,22	1.980.897
50	Brydes Alle 11 4 Th	160	2.803,53	2.643,53	1.029.761
51	Brydes Alle 13 S Th	160	2.607,34	2.447,34	953.337
52	Brydes Alle 13 1 Tv	160	2.607,34	2.447,34	953.337
53	Brydes Alle 13 1 Th	160	2.607,34	2.447,34	953.337
54	Brydes Alle 13 2 Tv	160	2.607,34	2.447,34	953.337
55	Brydes Alle 13 2 Th	160	2.607,34	2.447,34	953.337
57	Brydes Alle 13 3 Th + Tv	160	5.018,38	4.858,38	1.892.533
58	Brydes Alle 13 4 Tv	160	4.209,49	4.049,49	1.577.438
59	Brydes Alle 13 4 Th	160	3.889,04	3.729,04	1.452.610
60	Brydes Alle 15 St	160	2.607,34	2.447,34	953.337
61	Brydes Alle 15 1	160	2.607,34	2.447,34	953.337
62	Brydes Alle 15 2	160	2.607,34	2.447,34	953.337
63	Brydes Alle 15 3.	160	2.607,34	2.447,34	953.337
64	Brydes Alle 15 4	160	2.607,34	2.447,34	953.337
65	Mjøsensgade 14 St Tv	160	2.719,93	2.559,93	997.195
66	Mjøsensgade 14 St Th	160	2.719,93	2.559,93	997.195
67	Mjøsensgade 14 1 Tv	160	2.719,93	2.559,93	997.195
68	Mjøsensgade 14 1 Th	160	2.719,93	2.559,93	997.195
69	Mjøsensgade 14 2 Tv	160	2.719,93	2.559,93	997.195
70	Mjøsensgade 14 2 Th	160	2.719,93	2.559,93	997.195
71	Mjøsensgade 14 3 Tv	160	2.719,93	2.559,93	997.195
72	Mjøsensgade 14 3 Th	160	2.719,93	2.559,93	997.195
73	Mjøsensgade 14 4 Tv	160	2.719,93	2.559,93	997.195
74	Mjøsensgade 14 4 Th	160	2.719,93	2.559,93	997.195
75	Mjøsensgade 12 St Tv	160	2.607,34	2.447,34	953.337
76	Mjøsensgade 12 St Th	160	2.803,53	2.643,53	1.029.761
77	Mjøsensgade 12 1 Tv	160	2.607,34	2.447,34	953.337
78	Mjøsensgade 12 1 Th	160	2.803,53	2.643,53	1.029.761
79	Mjøsensgade 12 2 Tv	160	2.607,34	2.447,34	953.337
80	Mjøsensgade 12 2 Th	160	2.803,53	2.643,53	1.029.761
81	Mjøsensgade 12 3 Tv	160	2.607,34	2.447,34	953.337
82	Mjøsensgade 12 3 Th	160	2.803,53	2.643,53	1.029.761
83	Mjøsensgade 12 4 Tv	160	3.889,04	3.729,04	1.452.610
84	Mjøsensgade 12 4 Th	160	4.645,97	4.485,97	1.747.465

Noter

33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

85	Mjøsensgade 10 St Tv	160	2.607,34	2.447,34	953.337
86	Mjøsensgade 10 St Th	160	2.607,34	2.447,34	953.337
87	Mjøsensgade 10 1 Tv	160	2.607,34	2.447,34	953.337
88	Mjøsensgade 10, 1.th.	160	2.607,34	2.447,34	953.337
89	Mjøsensgade 10 2 Tv	160	2.607,34	2.447,34	953.337
90	Mjøsensgade 10 2 Th	160	2.607,34	2.447,34	953.337
91	Mjøsensgade 10 3 Tv	160	2.607,34	2.447,34	953.337
92	Mjøsensgade 10 3 Th	160	2.607,34	2.447,34	953.337
93	Mjøsensgade 10 4 Tv	160	5.028,28	4.868,28	1.896.390
95	Mjøsensgade 8 St Tv	160	2.803,53	2.643,53	1.029.761
96	Mjøsensgade 8 St Th	160	2.719,93	2.559,93	997.195
97	Mjøsensgade 8 1 Tv	160	2.803,53	2.643,53	1.029.761
98	Mjøsensgade 8 1 Th	160	2.719,93	2.559,93	997.195
99	Mjøsensgade 8 2 Tv	160	2.803,53	2.643,53	1.029.761
100	Mjøsensgade 8 2 Th	160	2.719,93	2.559,93	997.195
101	Mjøsensgade 8 3 Tv	160	2.803,53	2.643,53	1.029.761
102	Mjøsensgade 8 3 Th	160	2.719,93	2.559,93	997.195
103	Mjøsensgade 8 4 Tv	160	2.803,53	2.643,53	1.029.761
104	Mjøsensgade 8 4 Th	160	5.243,30	5.083,30	1.980.149
	Afrunding				1.115
		16.160	294.115,81	277.955,81	108.276.033

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Forbedringer vedrørende vinduer efter ovennævnte valuarvurdering er tillagt med 700 t.kr. baseret på vurdering modtaget fra valuar.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 389,54 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.531.000 kr., 4.593.000 kr. og 7.655.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Noter

33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 148.200.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-7.655.000	100.621.033	362,00	-7,07%
-3%	-4.593.000	103.683.033	373,02	-4,24%
-1%	-1.531.000	106.745.033	384,04	-1,41%
0%	0	108.276.033	389,54	0,00%
1%	1.531.000	109.807.033	395,05	1,41%
3%	4.593.000	112.869.033	406,07	4,24%
5%	7.655.000	115.931.033	417,08	7,07%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 7.554.374 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 2.822.654 kr., reserve til arbejdsdage på 322.008 kr. og reserve vedrørende facadeprojekt 0 i alt 10.699.036 kr.

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2021

		<u>31/12 2021</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto	21.100	
Periodeafgrænsningsposter	47.800	
Likvide beholdninger	<u>4.607.500</u>	4.676.400
Diverse gældsposter:		
Beboerkonto	1.055.000	
Varmeregnskab	14.800	
Anden gæld	110.000	
Reserveret til vedligeholdelse og arbejdsdage	<u>1.198.800</u>	2.378.600
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2021		<u><u>2.297.800</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2021		2.239.700
Formue tilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita	16.900	
Tilgang på ejendommens værdikonto	<u>79.300</u>	<u>96.200</u>
		2.335.900
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser		<u>38.100</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2021		<u><u>2.297.800</u></u>

Tilgodehavende vedrørende loftudvidelse og andelsindskud i alt kr. 221.000 er ikke indregnet i ovennævnte likviditetsoverskud.