

# Andelsboligforeningen Brydesgård

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

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	13
Noter	15

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 13. februar 2023

### 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 2023.

---

Dirigent

## **Administratorpåtegning**

---

Som administrator i Andelsboligforeningen Brydesgård skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022.

København S, den 13. februar 2023

### **Administrator**

Ejendomsadministration Andelsbo  
Administrator

## 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 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 i henhold til valuarvurdering af 31. december 2020 tillagt efterfølgende forbedringer. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 31. december 2022. 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 2022 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2022 og 1. januar - 31. december 2023. 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 13. februar 2023

### **BEIERHOLM**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne24622

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	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
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 1842 og 1843 Sundbyvester, København
<b>Bestyrelse</b>	Morten Friis Jensen, formand Andreas Barfod Suhr, næstformand Kristian Hemmingsen Steensberg, sekretær Camilla Billehøj Jannik Gilbert Riborg Adler
<b>Administrator</b>	Ejendomsadministration Andelsbo Dronning Olgas Vej 37 A 2000 Frederiksberg Tlf.: 38161125 Mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk
<b>Revisor</b>	BEIERHOLM STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Fændediget 13 4600 Køge
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 28. februar 2023.



## 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 indekslån 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. 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 nominel 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	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
1 Boligafgift	3.937.219	3.890.800	4.029.600	3.892.961
2 Øvrige indtægter	7.601	0	0	589
3 Fibernet	0	0	0	0
4 Arbejdsdage	0	0	0	14.186
<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.944.820</b>	<b>3.890.800</b>	<b>4.029.600</b>	<b>3.907.736</b>
3 Fibernet	-48.027	0	0	-24.462
4 Arbejdsdage	-13.952	0	0	0
5 Ejendomsskat og forsikringer	-559.268	-586.300	-585.900	-559.272
6 Forbrugsafgifter	-529.570	-575.700	-615.500	-501.698
7 Renholdelse	-440.333	-449.300	-467.600	-450.937
8 Vedligeholdelse, løbende	-153.721	-150.000	-150.000	-200.863
9 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-340.086	0	-845.000	0
10 Administrationsomkostninger	-333.076	-347.200	-365.500	-325.433
11 Øvrige foreningsomkostninger	-92.833	-133.100	-133.100	-81.448
12 Antenne	-4.714	0	0	-1.029
Omkostninger i alt	-2.515.580	-2.241.600	-3.162.600	-2.145.142
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.429.240</b>	<b>1.649.200</b>	<b>867.000</b>	<b>1.762.594</b>
13 Finansielle omkostninger	-664.577	-576.600	-605.100	-588.267
Finansielle poster netto	-664.577	-576.600	-605.100	-588.267
<b>Årets resultat</b>	<b>764.663</b>	<b>1.072.600</b>	<b>261.900</b>	<b>1.174.327</b>

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2022</u>	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2021</u>
Årets resultat fordeles således:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen, jf. §18a"	190.100	190.100	190.100	193.920
Overført til "Reserve vedrørende arbejdsdage"	59.250	0	0	59.975
Anvendt vedrørende vedligeholdelse af ejendommen, jf. §18a	-374.544	0	0	-58.725
Anvendt vedrørende arbejdsdage	-73.202	0	0	-45.789
Overført til "Andre reserver"	-198.396	190.100	190.100	149.381
Betalte prioritetsafdrag	1.066.955	1.044.900	1.111.000	1.033.078
Overført restandel af årets resultat	-103.896	-162.400	-1.039.200	-8.132
Overført til "Overført resultat"	963.059	882.500	71.800	1.024.946
<b>I alt</b>	<b><u>764.663</u></b>	<b><u>1.072.600</u></b>	<b><u>261.900</u></b>	<b><u>1.174.327</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
14	Ejendom	<u>155.146.171</u>	<u>153.179.276</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>155.146.171</u>	<u>153.179.276</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>155.146.171</u></b>	<b><u>153.179.276</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
15	Beboerkonto	4.298	21.162
16	Varmeregnskab	60.148	0
17	Andre tilgodehavender	289.959	221.028
18	Periodeafgrænsningsposter	<u>174.127</u>	<u>47.789</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>528.532</u>	<u>289.979</u>
19	Likvide beholdninger	<u>3.767.446</u>	<u>4.607.571</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.295.978</u></b>	<b><u>4.897.550</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>159.442.149</u></b>	<b><u>158.076.826</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
Note		2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
20	Andelsindskud	34.421	34.421
21	Reserve for opskrivning af ejendom	120.825.511	120.825.511
22	Overført resultat	-13.987.265	-8.643.462
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>106.872.667</u>	<u>112.216.470</u>
23	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	13.861.236	7.554.374
24	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen, jf. §18a	2.638.210	2.822.654
25	Reserveret vedrørende arbejdsdage	308.055	322.008
	Andre reserver	<u>16.807.501</u>	<u>10.699.036</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>123.680.168</u></b>	<b><u>122.915.506</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
27	Gæld til realkreditinstitutter	33.799.392	32.451.443
	Deposita	<u>494.591</u>	<u>485.232</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>34.293.983</u>	<u>32.936.675</u>
27	Kortfristet del af langfristet gæld	1.110.960	1.044.864
28	Beboerkonto	10.825	1.054.994
16	Varmeregnskab	0	14.789
29	Anden gæld	346.213	109.998
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.467.998</u>	<u>2.224.645</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>35.761.981</u></b>	<b><u>35.161.320</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>159.442.149</u></b>	<b><u>158.076.826</u></b>
<b>30</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>31</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
<b>32</b>	<b>Nøgleoplysninger</b>		
<b>33</b>	<b>Beregning af andelsværdi</b>		



## Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
<b>1. Boligafgift</b>				
Boligafgift - medlemmer	3.335.311	3.335.500	3.335.500	3.335.069
Indbetalt vedr. særlig istandsættelse	189.760	190.100	190.100	192.320
Kælderleje - medlemmer	7.100	6.000	7.200	6.400
Indbetaling til altan	287.052	287.100	287.100	287.052
Indbetaling til altan II	45.876	0	137.600	0
Indbetaling til forhaver	72.120	72.100	72.100	72.120
	<b>3.937.219</b>	<b>3.890.800</b>	<b>4.029.600</b>	<b>3.892.961</b>
<b>2. Øvrige indtægter</b>				
Påkravsgebyr	0	0	0	576
Salg af lacykel	2.500	0	0	0
Øvrige indtægter	5.101	0	0	13
	<b>7.601</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>589</b>
<b>3. Fibernet</b>				
Indbetalt af medlemmer	200.265	198.700	248.300	202.716
Afholdte udgifter	-248.292	-198.700	-248.300	-227.178
	<b>-48.027</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-24.462</b>
<b>4. Arbejdsdage</b>				
Indbetalt af medlemmer	59.250	0	0	59.975
Udgifter til arbejdsdage	-58.202	0	0	-33.789
Tilbagebetaling 25 andelshavere	-15.000	0	0	-12.000
	<b>-13.952</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14.186</b>
<b>5. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	414.344	414.300	425.900	396.882
Forsikringer	144.924	172.000	160.000	162.390
	<b>559.268</b>	<b>586.300</b>	<b>585.900</b>	<b>559.272</b>

## Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
<b>6. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift	213.929	265.000	250.000	252.666
Renovation	250.726	250.700	300.500	218.264
Elforbrug fællesarealer	64.915	60.000	65.000	30.768
	<b>529.570</b>	<b>575.700</b>	<b>615.500</b>	<b>501.698</b>
<b>7. Renholdelse</b>				
Vicevært	54.000	54.000	54.000	50.760
Vinduespolering	0	22.000	22.000	22.000
Snerydning	27.388	15.000	20.000	15.431
Trappevask	219.698	213.300	220.000	213.299
Grafittiafrensning	0	1.500	1.500	0
Sociale ydelser	122	100	100	102
Gårdlauget Espaliergården	139.125	133.400	140.000	139.531
Kørsel af affald	0	5.000	5.000	0
Diverse	0	5.000	5.000	9.814
	<b>440.333</b>	<b>449.300</b>	<b>467.600</b>	<b>450.937</b>
<b>8. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Drift af vaskeri	0			3.579
Maler	0			1.688
Elektriker	4.440			44.558
Glarmester	0			1.715
Murer	0			2.595
VVS	89.019			70.160
Låseservice	15.985			66.423
Kloakarbejde	43.452			2.000
Diverse	825			8.145
	<b>153.721</b>	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>	<b>200.863</b>

## Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
<b>9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				
Dørtelefonanlæg	344.296	0	125.000	0
Forhaver (f.m. indbetalt tidl. år)	-4.210	0	0	0
Trapperenovering	0	0	720.000	0
	<b>340.086</b>	<b>0</b>	<b>845.000</b>	<b>0</b>
<b>10. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	255.000	255.000	270.300	250.000
Udarbejdelse og revision af årsrapport inkl. bilag 4	38.900	38.700	40.200	37.600
Varmeregnskabshonorar	26.015	25.500	27.000	24.319
Gebyrer m.v.	13.161	13.000	13.000	13.514
Tilsyn/rådgivning	0	15.000	15.000	0
	<b>333.076</b>	<b>347.200</b>	<b>365.500</b>	<b>325.433</b>
<b>11. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
Bestyrelseshonorar	56.000	60.000	60.000	56.000
Valuarvurdering	0	28.000	28.000	0
Telefon og modem i vaskeri	8.777	9.600	9.600	10.372
Telefongodtgørelse	4.000	4.000	4.000	4.000
Kørselsgodtgørelse	270	1.000	1.000	234
Kontorartikler, porto, kopiering m.v.	16.562	13.000	13.000	10.348
Møder og generalforsamling	7.224	15.000	15.000	494
Andre udgifter	0	2.500	2.500	0
	<b>92.833</b>	<b>133.100</b>	<b>133.100</b>	<b>81.448</b>

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2021</u>
<b>12. Antenne</b>				
Indbetalt af medlemmer	-55.145	0	0	-55.358
Afholdte udgifter	59.859	0	0	56.387
	<u>4.714</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.029</u>
<b>13. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	575.675	541.600	605.100	558.580
Renter, pengeinstitutter	22.450	35.000	0	29.687
Låneomkostninger	66.452	0	0	0
	<u>664.577</u>	<u>576.600</u>	<u>605.100</u>	<u>588.267</u>

## Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>14. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	32.353.765	32.274.489
Tilgang i årets løb, altaner	11.467	0
Tilgang i årets løb, altaner etape II	1.955.428	79.276
<b>Anskaffelsessum 31. december 2022</b>	<b><u>34.320.660</u></b>	<b><u>32.353.765</u></b>
Opskrivninger 1. januar	120.825.511	120.825.511
<b>Opskrivninger 31. december 2022</b>	<b><u>120.825.511</u></b>	<b><u>120.825.511</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>155.146.171</u></b>	<b><u>153.179.276</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020 (årsomvurdering 2021)	<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 altanudgifter i alt kr. 2.046.171, i alt kr. 155.146.171. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 (årsomvurdering 2021) 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>		
<b>15. Beboerkonto</b>		
Beboerkonto, fraflyttere	<u>4.298</u>	<u>21.162</u>
	<b><u>4.298</u></b>	<b><u>21.162</u></b>
<b>16. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-118.479	-119.579
Fjernvarmeomkostning	118.424	126.537
Varmeefterbetaling	<u>60.203</u>	<u>-21.747</u>
	<b><u>60.148</u></b>	<b><u>-14.789</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>17. Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende vedr. loftudvidelse	220.504	220.504
Andre tilgodehavender	68.013	0
Tilgodehavende andelsindskud vedr. loftudvidelse	524	524
Mellemregning administrator	918	0
	<u><b>289.959</b></u>	<u><b>221.028</b></u>
<b>18. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Bygningsforsikring	130.600	0
YouSee	11.027	11.226
EMO energimærkning (rest 8 år)	32.500	36.563
	<u><b>174.127</b></u>	<u><b>47.789</b></u>
<b>19. Likvide beholdninger</b>		
Nordea Bank A/S, foreningskonto	1.785.904	2.786.970
Nordea Bank A/S, indskudskonto	1.979.304	1.798.762
Bestyrelseskonto	2.238	21.839
	<u><b>3.767.446</b></u>	<u><b>4.607.571</b></u>
<b>20. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. januar	34.421	34.421
	<u><b>34.421</b></u>	<u><b>34.421</b></u>

## Noter

	31/12 2022	31/12 2021
<b>21. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	120.825.511	120.825.511
	<b>120.825.511</b>	<b>120.825.511</b>
<b>22. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-8.643.462	-7.236.148
Årets overførte overskud eller underskud	963.059	1.024.946
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-6.306.862	-2.432.260
	<b>-13.987.265</b>	<b>-8.643.462</b>
<b>23. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserveret 1. januar	7.554.374	5.122.114
Overført fra overført resultat	6.306.862	2.432.260
	<b>13.861.236</b>	<b>7.554.374</b>
<b>24. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen, jf. §18a</b>		
Reserveret 1. januar	2.822.654	711.566
Ifølge resultatdisponering	190.100	193.920
Anvendt i året (dørtelefonanlæg og vvs)	-374.544	-58.725
Overført fra reserveret vedrørende facadeprojekt	0	1.975.893
	<b>2.638.210</b>	<b>2.822.654</b>
<b>25. Reserveret vedrørende arbejdsdage</b>		
Reserveret 1. januar	322.008	307.821
Ifølge resultatdisponering	59.250	59.975
Tilbagebetaling 25 andelshavere	-15.000	-12.000
Anvendt vedrørende arbejdsdage	-58.203	-33.788
	<b>308.055</b>	<b>322.008</b>
<b>26. Reserveret vedrørende facadeprojekt</b>		
Hensat 1. januar	0	1.975.893
Overført til reserveret til vedligeholdelse af ejendommen, jf. §18a	0	-1.975.893
	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### 27. 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)	82,80	26	35.963	31.917	1.224.427	1.224.427	36.709	1.020.947
Lån 30: RD 1,1016% 2050	73,77	27	826.928	426.882	26.135.894	26.135.894	836.075	19.534.149
Lån 31: RD 1,1116% 2050 (altaner, etape 1)	73,77	24	181.974	82.843	5.091.121	5.091.121	184.005	3.804.538
Lån 32: RD 2,8064% 2053 (altaner, etape 2)	86,05	30	22.090	34.033	2.458.910	2.458.910	54.171	2.201.181
			<b>1.066.955</b>	<b>575.675</b>	<b>34.910.352</b>	<b>34.910.352</b>	<b>1.110.960</b>	<b>26.560.815</b>

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.

Lån 032: Realkredit Danmark. Kontantlån, oprindelig kr. 2.481.000. Obligationsrente 2,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,8064 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.



## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>28. Beboerkonto</b>		
Beboerkonto, fraflyttere	0	35.000
Beboerkonto, indflyttere	0	1.016.479
Forudbetalt løbende boligafgift	10.825	3.515
	<u><b>10.825</b></u>	<u><b>1.054.994</b></u>
<b>29. Anden gæld</b>		
Revisor	41.800	40.500
Mellemregning administrator	0	1.431
Skyldige omkostninger	3	0
Blikenslager/VVS	0	27.955
Gårdlavet Espaliergården	133.400	0
MinAltan A/S	168.929	0
Skyldig A-skat, AM-bidrag mm.	1.792	39.823
Skyldig feriegiro	289	289
	<u><b>346.213</b></u>	<u><b>109.998</b></u>

### 30. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 34.910 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 155.146 t.kr.

### 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.

## Noter

### 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 2020	31/12 2021	31/12 2022	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
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				

  

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1961
D2	Ejendommens opførelsesår	1934

  

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

  

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

  

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Noter

### 32. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<u>Ejendomsværdi (F2)</u>		
		<u>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2022 kr.</u>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	148.200.000	20.541	
		<u>Andre reserver (F3)</u>		
		<u>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2022 kr.</u>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	16.807.501	2.330	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	11		
Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>	
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"/>	
Forklaring på udregning:		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.			<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	
H1	Boligafgift	277.956 * 12 /	7.215 462	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	7.215 0	
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	7.215 0	
Forklaring på udregning:		<u>Årets resultat m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.		<u>År 2020 kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>År 2021 kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>År 2022 kr. pr. m<sup>2</sup></u>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	-1.254	156	106

## Noter

### 32. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen	
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi	15.007	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.361	
K3	Teknisk andelsværdi	19.368	

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	34	28	21
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.418	0	47
M3	Vedligeholdelse i alt	1.452	28	68

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		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	142	143	148

#### 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.

## Noter

---

### 32. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	12.613	12.613
Valuarvurdering	21.220	21.220
Anskaffelsessum (kostpris)	4.757	4.757
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.361	4.361
Foreslået andelsværdi	15.007	15.007
Reserver uden for andelsværdi	2.330	2.330
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		462
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		12
Øvrige omkostninger		47
Finansielle poster, netto		16
Afdrag		25
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

## 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 2022 udgør kr. 277.955,81.

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	106.872.667
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	34.910.352
Prioritetsgæld, kursværdi	-26.560.815
	<u>115.222.204</u>
Valuarvurdering af 31. december 2019 tillagt vinduer kr. 700.000	148.200.000
Valuarvurdering af 31. december 2020 tillagt altanudgift kr. 2.046.171	-155.146.171
	<u><b>108.276.033</b></u>
Fordelingstal er boligafgiftskrone december 2022.	<u>277.955,81</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u><b>389,54</b></u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. februar 2022)	<u><b>389,54</b></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
		<b>16.160</b>	<b>294.115,81</b>	<b>277.955,81</b>	<b>108.276.033</b>

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 13.861.236 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 2.638.210 kr., reserve til arbejdsdage på 308.055 kr. og reserve vedrørende facadeprojekt 0 i alt 16.807.501 kr.

## Likviditetsoversigt pr. 31. december 2022

		<u>31/12 2022</u> kr.
<b>Disponible beløb:</b>		
Beboerkonto	4.300	
Varmeregnskab	60.100	
Andre tilgodehavender	68.800	
Periodeafgrænsningsposter	174.100	
Likvide beholdninger	<u>3.767.500</u>	4.074.800
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Beboerkonto	10.800	
Anden gæld	346.200	
Reserveret til vedligeholdelse og arbejdsdage	<u>2.946.300</u>	<u>3.303.300</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2022</b>		<u><u>771.500</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2022		2.297.800
Korrektion tidligere år		30.000
Formue tilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita	9.400	
Optagelse af lån	<u>2.481.000</u>	<u>2.490.400</u>
		4.818.200
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	103.900	-
Tilgang på ejendommens værdikonto	1.966.900	
Anvendt reserve til facadeprojekt 2021	<u>1.975.900</u>	<u>4.046.700</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2022</b>		<u><u>771.500</u></u>

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

## Morten Friis Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Morten Friis Jensen  
Bestyrelsesformand  
ID: 65c554cb-1190-4f6e-961c-87b71a74e638  
Tidspunkt for underskrift: 13-03-2023 kl.: 11:49:52  
Underskrevet med MitID



## Jannik Adler

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jannik Gilbert Riborg Adler  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Brydesgård (27)  
ID: 370c9572-fce1-43d2-8bbc-b6fa4e3efd0c  
Tidspunkt for underskrift: 08-03-2023 kl.: 11:47:29  
Underskrevet med MitID



## Nina Pagh

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Nina Pagh Petersen  
Administrator  
ID: 87563595  
Tidspunkt for underskrift: 02-03-2023 kl.: 14:12:34  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Nina Pagh

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Nina Pagh Petersen  
Dirigent  
ID: 87563595  
Tidspunkt for underskrift: 02-03-2023 kl.: 14:12:34  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Kristian Hemmingsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kristian Hemmingsen Steensberg  
Sekretær  
På vegne af A/B Brydesgård (27)  
ID: dd5229af-8797-45a0-b3d6-3a1b4b5820ee  
Tidspunkt for underskrift: 02-03-2023 kl.: 11:28:55  
Underskrevet med MitID



## Andreas Barfod Suhr

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Andreas Barfod Suhr  
Næstformand  
På vegne af A/B Brydesgård (27)  
ID: 43b82b7d-4ae2-428d-98ea-a5c79e0ba320  
Tidspunkt for underskrift: 02-03-2023 kl.: 11:34:27  
Underskrevet med MitID



## Camilla Billehøj

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Camilla Billehøj  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Brydesgård (27)  
ID: 447eb7cc-9f01-4d4b-932b-065e9ced36c8  
Tidspunkt for underskrift: 02-03-2023 kl.: 14:45:09  
Underskrevet med MitID



## Allan Østergaard Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Allan Østergaard Jørgensen  
Revisor  
ID: 27425575  
Tidspunkt for underskrift: 16-03-2023 kl.: 12:35:24  
Underskrevet med NemID

NEM ID