

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling
den /

Dirigent



SR Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11, 2. 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: sr@srrevision.dk

Web: www.srrevision.dk

**Andelsboligforeningen Bryggergården
Bryggervangen 1-11
4660 Store Heddinge**

Årsrapport pr. 31. december 2022

Kundenr. 1321
35. regnskabsår
CVR-nr. 32 01 81 57

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	side 2
Bestyrelsespåtegning	side 3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	side 4 - 6
Anvendt regnskabspraksis	side 7 - 10
Resultatopgørelse 1. januar 2022 til 31. december 2022	side 11
Balance pr. 31. december 2022	side 12 - 13
Egenkapitalopgørelse	side 14
Noter	side 15 - 22

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen Bryggergården
Bryggervangen 1-11
4660 Store Heddinge

CVR-nr.: 32 01 81 57
Hjemsted: Stevns
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

Bestyrelse

Astrid Tangaa van Kooten, formand
Simon Geronne
Viggo Allan Sørensen Møller

Revision

SR Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
Stensbjergvej 11, 2. sal
4600 Køge

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Bryggergården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Store Heddinge, den 8. februar 2023

Bestyrelse:

Astrid Tangaa van Kooten, formand

Simon Geronne

Viggo Allan Sørensen Møller

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bryggergården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bryggergården for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Køge, den 8. februar 2023

SR Revision A/S

CVR-nr. 19 53 68 90

Per Riis

Master i Skat

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bryggergården for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem de budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyr, lejeindtægter m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsåret.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om overførsel til at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på forenings ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab, amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens 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 dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af forenings ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue 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.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenue ved låneoptagelsen reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelse

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 11 er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

	Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021	Note
	kr.	kr.	kr.	
Indtægter				
Indtægter, andelshavere	404.920	406.000	404.920	1
Indtægter i alt	404.920	406.000	404.920	
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	90.072	95.000	91.824	2
Renholdelse og udenomsarealer	20.189	15.000	11.485	3
Vedligeholdelse, løbende	136.230	50.000	27.070	4
Vedligeholdelse, genopretning og renov.	5.628	50.000	0	5
Administrations- og foreningsomkostninger	43.401	35.000	41.100	6
Omkostninger i alt	295.520	245.000	171.479	
Resultat før finansielle poster	109.400	161.000	233.441	
Finansielle omkostninger	127.291	119.600	141.914	7
Årets resultat	-17.891	41.400	91.527	
Forslag til resultatdisponering:				
Overført restandel af årets resultat til egenkapitalen	-17.891	41.400	91.527	
Disponeret i alt	-17.891	41.400	91.527	
Likviditetsresultat:				
Årets resultat	-17.891	41.400	91.527	
Amortisering af kurstab på obligationslån	7.256	0	7.144	
Likviditetsresultat i alt	15.039	41.400	98.671	

Balance pr. 31. december

Aktiver

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommens værdi	<u>9.500.000</u>	<u>9.500.000</u>	8
I alt	<u>9.500.000</u>	<u>9.500.000</u>	
Anlægsaktiver i alt	<u>9.500.000</u>	<u>9.500.000</u>	
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Restancer, andelshavere	<u>88.740</u>	<u>0</u>	
I alt	<u>88.740</u>	<u>0</u>	
Likvide beholdninger	<u>272.301</u>	<u>392.019</u>	9
Omsætningsaktiver i alt	<u>361.041</u>	<u>392.019</u>	
Aktiver i alt	<u><u>9.861.041</u></u>	<u><u>9.892.019</u></u>	

Balance pr. 31. december

Passiver

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Andelsindskud	1.540.594	1.540.594	
Reserve for opskrivning af ejendommen	8.563.000	8.563.000	
Overført resultat m.v.	<u>-4.906.465</u>	<u>-4.745.700</u>	
I alt	<u>5.197.130</u>	<u>5.357.894</u>	
Egenkapital i alt	<u>5.197.130</u>	<u>5.357.894</u>	
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	<u>4.637.911</u>	<u>4.524.125</u>	10
I alt	<u>4.637.911</u>	<u>4.524.125</u>	
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	26.000	0	10
Øvrig gæld	<u>0</u>	<u>10.000</u>	
I alt	<u>26.000</u>	<u>10.000</u>	
Gæld i alt	<u>4.663.911</u>	<u>4.534.125</u>	
Passiver i alt	<u>9.861.041</u>	<u>9.892.019</u>	
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.			11
Nøgleoplysninger			11
Beregning af andelsværdi			12

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	<u>1.540.594</u>	<u>1.540.594</u>
I alt	<u>1.540.594</u>	<u>1.540.594</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	<u>8.563.000</u>	<u>8.563.000</u>
I alt	<u>8.563.000</u>	<u>8.563.000</u>
Overført resultat m.v		
Overført resultat m.v. primo	-4.745.699	-4.837.227
Låneomkostninger indfriet lån	-142.875	0
Rest af årets resultat	<u>-17.891</u>	<u>91.527</u>
I alt	<u>-4.906.465</u>	<u>-4.745.700</u>
Egenkapital i alt	<u><u>5.197.129</u></u>	<u><u>5.357.894</u></u>

Noter

	2022	Budget 2022	2021
	kr.	kr.	kr.
		(ej revideret)	
Note 1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift (og fællesudgifter)	404.020	406.000	404.020
Øvrige indtægter	900		900
I alt	404.920	406.000	404.920
Note 2 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	49.471	60.000	59.891
Forsikringer og kontingenter	40.601	35.000	31.933
I alt	90.072	95.000	91.824
Note 3 Renholdelse og udenomsarealer			
Vandafgift	2.148	3.000	1.928
El- og varmekonsum fællesarealer	18.041	12.000	9.557
I alt	20.189	15.000	11.485
Note 4 Vedligeholdelse, løbende			
Diverse	136.230	50.000	27.070
I alt	136.230	50.000	27.070
Note 5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Gasfyr	5.628	50.000	0
I alt	5.628	50.000	0
Note 6 Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.473	25.000	23.237
Ny regnskabsvejledning og regnskabsmodel, honorar	10.000	0	10.000
Gebyrer m.v.	2.660	3.000	2.447
Kontorartikler	0	4.000	2.756
<i>Administrationsomkostninger</i>	41.133	32.000	38.440
ABF kontingent	2.268	3.000	2.660
<i>Foreningsomkostninger</i>	2.268	3.000	2.660
I alt	43.401	35.000	41.100

Noter

	<u>2022</u>	<u>Budget</u> <u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.	kr.
		(ej revideret)	
Note 7 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	119.622	119.600	134.410
Renteudgifter bank	413	0	360
Amortisering af kurstab m.v. på obligationslån	7.256	0	7.144
I alt	<u>127.291</u>	<u>119.600</u>	<u>141.914</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
Note 8 Ejendommen matr. nr. 34e Store Heddinge Bygrunde		
Kostpris primo	<u>937.000</u>	<u>937.000</u>
Kostpris ultimo	<u>937.000</u>	<u>937.000</u>
Opskrivninger primo	<u>8.563.000</u>	<u>8.563.000</u>
Opskrivninger ultimo	<u>8.563.000</u>	<u>8.563.000</u>
Bogført værdi ultimo	<u>9.500.000</u>	<u>9.500.000</u>

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021 udgør kr. 9.500.000.

Note 9 Likvide beholdninger	Rente pct. p.a.		
Nordea 8967 424 316	0,00	<u>272.301</u>	<u>392.019</u>
I alt		<u>272.301</u>	<u>392.019</u>

Noter

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
Note 10 Prioritetsgæld			
Renter og bidrag	26.297		
Betalte afdrag i året	25.674		
Amortisering af kurstab m.v. på obligationslån	7.144	-210.415	-142.875
Nordea Kredit 1253484		974.326	4.667.000
Renter og bidrag	93.325		
Betalte afdrag i året	0		
Amortisering af kurstab m.v. på obligationslån	0	3.900.000	0
Nordea Kredit 1253483		<u>0</u>	<u>0</u>
I alt		<u>4.663.911</u>	<u>4.524.125</u>
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:			
Kort del af gæld (under 1 år)		26.000	0
Lang del af gæld (mere end 1 år)		<u>4.637.911</u>	<u>4.524.125</u>
I alt		<u>4.663.911</u>	<u>4.524.125</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet		<u>4.744.000</u>	<u>4.667.000</u>

Informationer om indregnede lån:

Nordea Kredit, obligationslån, hovedstol kr. 3.900.000, pålydende rente 1,5 pct. p.a., konvertibelt, restløbetid 29 år. Næste års afdrag udgør kr. 0.

Nordea Kredit, obligationslån, hovedstol kr. 1.000.000, pålydende rente 1,5 pct. p.a., konvertibelt, restløbetid 29 år. Næste års afdrag udgør kr. 26.000.

Noter

Note 11 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 4.874.326 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 9.500.000.

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 3.117.998 jf. §160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 11 om nøgleoplysninger, feltnr. G1.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 11 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti af andelshaverne.

Noter

Note 11 Nøgleoplysninger

		31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	882	882	10	882
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.)	100	100	0	100
B6	I alt	982	982	10	982

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	<i>Ikke relevant</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1987
D2	Ejendommens opførelsesår	1987

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud ?	X	
E2	Foreningsmedlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X
	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		X	
	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2022	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	9.500.000	9.674	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2022	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balance-dagen (B1+B2)			kr. pr. m2
H1	Boligafgift	33.660	x 12	/882	458
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/882	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/882	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2020	2021	2022
		Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	-249	104	-20

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	7.057	Andelsværdi på balancedagen (note 12) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.879	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	11.936	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med samlede areal ultimo året (B6)		
		2020	2021	2022
		Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	34	28	139
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	366	0	6
M3	Vedligeholdelse i alt	400	28	144

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	100		

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2020	2021	2022
		Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	0	0	29

Noter

Note 12 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger §5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes §14:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en offentlig vurdering foretaget inden 1. juli 2020 og kan derfor anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller en anden opgørelsesmetode for andelskronen beslutes på en generalforsamling.

		<u>kr.</u>
Foreningens egenkapital før andre reserver		5.197.130
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Ejendom til offentlig vurdering, fastholdt		0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi		4.663.911
Prioritetsgæld, kursværdi		<u>-3.636.694</u>
		<u>6.224.347</u>
	<u>6.224.347</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	1.540.594	<u>4,04</u>
Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen		<u>3,39</u>
Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:		
	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
	<u>Kr.</u>	<u>Kr.</u>
Bolig 1	156.536	632.441
Bolig 2	156.536	632.441
Bolig 3	156.536	632.441
Bolig 4	156.536	632.441
Bolig 5	156.536	632.441
Bolig 6	156.536	632.441
Bolig 7	156.536	632.441
Bolig 8	156.536	632.441
Bolig 9	156.536	632.441
Bolig 10	<u>131.770</u>	<u>532.381</u>
	<u>1.540.594</u>	<u>6.224.347</u>

Astrid Tangaa van Kooten

Navnet returneret af dansk MitID var:

Astrid Tangaa van Kooten

Bestyrelsesformand

På vegne af A/B Bryggergården

ID: c1df7c4c-c545-49f6-927d-efe6ff55466e

Tidspunkt for underskrift: 13-02-2023 kl.: 15:34:56

Underskrevet med MitID



Simon Geronne

Navnet returneret af dansk MitID var:

Simon Geronne Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Bryggergården

ID: 8f503778-109d-4bba-9041-c3e1d1404b7f

Tidspunkt for underskrift: 13-02-2023 kl.: 18:58:56

Underskrevet med MitID



Viggo Allan Sørensen Møller

Navnet returneret af dansk MitID var:

Viggo Allan Sørensen Møller

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Bryggergården

ID: 22f5d9ca-aa7c-4567-9f03-864fd07f9513

Tidspunkt for underskrift: 15-02-2023 kl.: 13:09:58

Underskrevet med MitID



Per Riis

Navnet returneret af dansk NemID var:

Per Riis

Revisor

På vegne af SR Revision A/S

ID: 1143018405922

Tidspunkt for underskrift: 15-02-2023 kl.: 13:15:57

Underskrevet med NemID

NEM ID