

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling
den 11. marts 2025

Dirigent



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 2024

Kundenr. 1321
37. regnskabsår
CVR-nr. 34 01 25 47

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	side 2
Bestyrelsespåtegning	side 3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	side 4 - 6
Anvendt regnskabspraksis	side 7 - 10
Resultatopgørelse 1. januar 2024 til 31. december 2024	side 11
Balance pr. 31. december 2024	side 12 - 13
Egenkapitalopgørelse	side 14
Noter	side 15 - 23

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen Bryggergården
Bryggervangen 1-11
4660 Store Heddinge

CVR-nr.: 34 01 25 47
Hjemsted: Stevns
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

Bestyrelse

Astrid Tangaa van Kooten, formand
Heidi Kristina Kristensen
Viggo Allan Sørensen Møller

Revision

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

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024 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 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Store Heddinge, den 11. februar 2025

Bestyrelse:

Astrid Tangaa van Kooten, formand

Heidi Kristina Kristensen

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 2024 til 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 11. februar 2025
SR Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
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 2024 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 reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reservede 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 foretagen 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 13.

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 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023	Note
	kr.	kr.	kr.	
Indtægter				
Indtægter, andelshavere	428.680	414.000	413.820	1
Indtægter i alt	428.680	414.000	413.820	
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	122.315	100.000	96.851	2
Renholdelse og udenomsarealer	11.901	15.000	10.085	3
Vedligeholdelse, løbende	29.251	50.000	8.414	4
Vedligeholdelse, genopretning og renov.	0	50.000	297.326	5
Administrations- og foreningsomkostninger	48.317	55.000	55.559	6
Omkostninger i alt	211.784	270.000	468.235	
Resultat før finansielle poster	216.896	144.000	-54.415	
Finansielle omkostninger	124.859	130.000	125.550	7
Årets resultat	92.037	14.000	-179.965	
Forslag til resultatdisponering:				
Overført restandel af årets resultat til egenkapitalen	92.037	14.000	-179.965	
Disponeret i alt	92.037	14.000	-179.965	
Likviditetsresultat:				
Årets resultat	92.037	14.000	-179.965	
Betalte prioritetsafdrag	-26.450	0	-25.989	
Amortisering af kurstab på obligationslån	7.256	0	7.256	
Likviditetsresultat i alt	72.843	14.000	-198.698	

Balance pr. 31. december

Aktiver

	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.	Note
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommens værdi	<u>9.500.000</u>	<u>9.500.000</u>	8
Anlægsaktiver i alt	<u>9.500.000</u>	<u>9.500.000</u>	
Omsætningsaktiver			
Likvide beholdninger	<u>235.190</u>	<u>162.345</u>	9
Omsætningsaktiver i alt	<u>235.190</u>	<u>162.345</u>	
Aktiver i alt	<u>9.735.190</u>	<u>9.662.345</u>	

Balance pr. 31. december

Passiver

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	Note
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	
Egenkapital			
Andelsindskud	1.540.594	1.540.594	
Reserve for opskrivning af ejendommen	8.563.000	8.563.000	
Overført resultat m.v.	-6.387.389	-5.086.427	
I alt	<u>3.716.206</u>	<u>5.017.167</u>	
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings-			
beslutning)			
Reserveret til mødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.393.000	0	
I alt	<u>1.393.000</u>	<u>0</u>	
Egenkapital i alt	<u>5.109.206</u>	<u>5.017.167</u>	
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	4.599.384	4.619.178	10
I alt	<u>4.599.384</u>	<u>4.619.178</u>	
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	26.600	26.000	10
I alt	<u>26.600</u>	<u>26.000</u>	
Gæld i alt	<u>4.625.984</u>	<u>4.645.178</u>	
Passiver i alt	<u>9.735.190</u>	<u>9.662.345</u>	
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.			11
Nøgleoplysninger			12
Beregning af andelsværdi			13

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	<u>2024</u> kr.	<u>2023</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	-5.086.426	-4.906.462
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	-1.393.000	0
Rest af årets resultat	<u>92.037</u>	<u>-179.965</u>
I alt	<u>-6.387.389</u>	<u>-5.086.427</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>3.716.205</u>	<u>5.017.167</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Overført for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>1.393.000</u>	<u>0</u>
I alt	<u>1.393.000</u>	<u>0</u>
Andre reserver i alt	<u>1.393.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u><u>5.109.205</u></u>	<u><u>5.017.167</u></u>

Noter

	2024	Budget 2024	2023
	kr.	kr. (ej revideret)	kr.
Note 1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift (og fællesudgifter)	428.680	414.000	413.820
I alt	428.680	414.000	413.820
Note 2 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	68.765	55.000	55.647
Forsikringer	53.550	45.000	41.204
I alt	122.315	100.000	96.851
Note 3 Renholdelse og udenomsarealer			
Vandafgift	2.135	5.000	2.145
El- og varmemeforbrug fællesarealer	9.766	10.000	7.940
I alt	11.901	15.000	10.085
Note 4 Vedligeholdelse, løbende			
Diverse	29.251	50.000	8.414
I alt	29.251	50.000	8.414
Note 5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Kernebyg	0	50.000	297.326
I alt	0	50.000	297.326
Note 6 Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssig assistance	36.256	40.000	36.687
Gebyrer m.v.	6.697	9.000	4.243
Kontorartikler m.v.	2.544	3.000	11.909
<i>Administrationsomkostninger</i>	45.497	52.000	52.839
ABF kontingent	2.820	3.000	2.720
<i>Foreningsomkostninger</i>	2.820	3.000	2.720
I alt	48.317	55.000	55.559

Noter

	2024	Budget	2023
	kr.	2024	kr.
		kr.	
		(ej revideret)	
Note 7 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	117.603	130.000	118.294
Amortisering af kurstab m.v. på obligationslån	7.256	0	7.256
I alt	124.859	130.000	125.550

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
Note 8 Ejendommen matr. nr. 34e Store Heddinge Bygrunde		
Kostpris primo	937.000	937.000
Kostpris ultimo	937.000	937.000
Opskrivninger primo	8.563.000	8.563.000
Opskrivninger ultimo	8.563.000	8.563.000
Bogført værdi ultimo	9.500.000	9.500.000
Note 9 Likvide beholdninger		
Nordea 8967 424 316	Rente pct. p.a. 0,00	
	235.190	162.345
I alt	235.190	162.345

Noter

		2024 kr.	2023 kr.
Note 10 Prioritetsgæld			
Renter og bidrag	24.783		
Betalte afdrag i året	26.450		
Amortisering af kurstab m.v. på obligationslån	7.256	-195.903	-203.159
Nordea Kredit 1253484		921.887	948.337
Renter og bidrag	92.820		
Betalte afdrag i året	0		
Amortisering af kurstab m.v. på obligationslån	0	3.900.000	3.900.000
Nordea Kredit 1253483		0	0
I alt		4.625.984	4.645.178
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:			
Kort del af gæld (under 1 år)		26.600	26.000
Lang del af gæld (mere end 1 år)		4.599.384	4.619.178
I alt		4.625.984	4.645.178
Restgæld efter 5 år, afrundet		4.689.000	4.718.000

Informationer om indregnede lån:

Nordea Kredit, obligationslån, hovedstol kr. 3.900.000, pålydende rente 1,5 pct. p.a., konvertibelt, restløbetid 27 år. Næste års afdrag udgør kr. 0.

Nordea Kredit, obligationslån, hovedstol kr. 1.000.000, pålydende rente 1,5 pct. p.a., konvertibelt, restløbetid 27 år. Næste års afdrag udgør kr. 26.600.

Noter

Note 11 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditinstitutter kr. 4.821.887 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 12 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 12 Nøgleoplysninger

		31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
		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	Ikke relevant			

		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. 31.12.2024 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	11.444.501	11.654	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2024 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.393.000	1.419

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12

	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	35.640 x 12	/882 485
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)		
		2022 Kr. pr. m2	2023 Kr. pr. m2	2024 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	-20	-204	104

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	7.162	Andelsværdi på balancedagen (note 13) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.978	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	12.140	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med samlede areal ultimo året (B6)		
		2022 Kr. pr. m2	2023 Kr. pr. m2	2024 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	139	9	30
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	303	0
M3	Vedligeholdelse i alt	145	311	30

	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)	51

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2022 Kr. pr. m2	2023 Kr. pr. m2	2024 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	29	29	30

Noter

Note 13 Beregning af andelsværdi

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

	Nettoprisindeks	Vurdering
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2012	98,20	9.500.000
Indekseret offentlig vurdering 1. oktober 2023	118,30	11.444.501
		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver		3.716.206
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån		-195.903
Ejendom indregnet til dagsværdi		-9.500.000
Ejendom indregnet til ejendomsvurdering		11.444.501
Prioritetsgæld til kursværdi		-3.970.224
Prioritetsgæld til nominel restgæld		4.821.887
		6.316.467
	<u>6.316.467</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	1.540.594	4,10
Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen		3,79

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud Kr.	Andelsværdi Kr.
Bolig 1	156.536	641.801
Bolig 2	156.536	641.801
Bolig 3	156.536	641.801
Bolig 4	156.536	641.801
Bolig 5	156.536	641.801
Bolig 6	156.536	641.801
Bolig 7	156.536	641.801
Bolig 8	156.536	641.801
Bolig 9	156.536	641.801
Bolig 10	131.770	540.260
	1.540.594	6.316.467

Astrid Tangaa van Kooten

Navnet returneret af dansk MitID var:

Astrid Tangaa van Kooten

Bestyrelsesformand

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

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 12:56:16

Underskrevet med MitID



Heidi Kristina Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Heidi Kristina Kristensen

Bestyrelsesmedlem

ID: 32f90996-d65e-4030-b293-391da5e8916b

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 13:39:45

Underskrevet med MitID



Viggo Allan Sørensen Møller

Navnet returneret af dansk MitID var:

Viggo Allan Sørensen Møller

Bestyrelsesmedlem

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

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 12:58:47

Underskrevet med MitID



Per Riis

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Michael Riis

Revisor

På vegne af SR Revision A/S

ID: 308f6aec-d45e-4663-ab50-bd263bba0f91

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 18:09:57

Underskrevet med MitID



Andelsforeningen Bryggergården
Budget for perioden 1. januar til 31. december

	Budget 2025 (ej revideret) kr.	Budget 2024 (ej revideret) kr.
Indtægter		
Indtægter, andelshavere	428.680	414.000
Indtægter i alt	428.680	414.000
Omkostninger		
Ejendoms- og forbrugsudgifter	155.000	100.000
Renholdelse og udenomsarealer	15.000	15.000
Vedligeholdelse, løbende	40.000	50.000
Vedligeholdelse, genopretning og renov.	0	50.000
Administrations- og foreningsomkostninger	55.000	55.000
Omkostninger i alt	265.000	270.000
Resultat før finansielle poster	163.680	144.000
Finansielle omkostninger	115.000	130.000
Årets resultat	48.680	14.000
Forslag til resultatdisponering:		
Overført andel af årets resultat	48.680	14.000
Disponeret i alt	48.680	14.000

Astrid Tangaa van Kooten

Navnet returneret af dansk MitID var:

Astrid Tangaa van Kooten

Bestyrelsesformand

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

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 12:56:16

Underskrevet med MitID



Heidi Kristina Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Heidi Kristina Kristensen

Bestyrelsesmedlem

ID: 32f90996-d65e-4030-b293-391da5e8916b

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 13:39:45

Underskrevet med MitID



Viggo Allan Sørensen Møller

Navnet returneret af dansk MitID var:

Viggo Allan Sørensen Møller

Bestyrelsesmedlem

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

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 12:58:47

Underskrevet med MitID



Per Riis

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Michael Riis

Revisor

På vegne af SR Revision A/S

ID: 308f6aec-d45e-4663-ab50-bd263bba0f91

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 18:09:57

Underskrevet med MitID



	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. 31.12.2024 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	11.444.501	11.654	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2024 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	

	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	35.640	x 12	/882	485

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	7.162	Andelsværdi på balancedagen (note 15) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.978	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	12.140	K1 plus K2

	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering ?	X	

	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)	51

Astrid Tangaa van Kooten

Navnet returneret af dansk MitID var:

Astrid Tangaa van Kooten

Bestyrelsesformand

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

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 12:56:16

Underskrevet med MitID



Heidi Kristina Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Heidi Kristina Kristensen

Bestyrelsesmedlem

ID: 32f90996-d65e-4030-b293-391da5e8916b

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 13:39:45

Underskrevet med MitID



Viggo Allan Sørensen Møller

Navnet returneret af dansk MitID var:

Viggo Allan Sørensen Møller

Bestyrelsesmedlem

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

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 12:58:47

Underskrevet med MitID



Per Riis

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Michael Riis

Revisor

På vegne af SR Revision A/S

ID: 308f6aec-d45e-4663-ab50-bd263bba0f91

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 18:09:57

Underskrevet med MitID



Til
SR Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
Stensbjergvej 11, 2. sal
4600 Køge

Afkræftelse af at være politisk eksponeret jf. reglerne i hvidvaskloven

Jeg bekræfter at jeg ikke er, eller indenfor 12 måneder har været, omfattet af nedenstående personkreds.

Jeg bekræfter at mine børn, min ægtefælle/ samlever/ registrerede partner, mine forældre, forældre til min ægtefælle/partner/registrerede partner og mine nære samarbejdspartnere, ikke er, eller indenfor 12 måneder har været, omfattet af nedenstående personkreds.

Personkreds (politisk eksponeret person): Fysisk person, der har eller har haft et af følgende offentlige erhverv:

- a) Statschef, regeringschef, minister og viceminister eller assisterende minister.
- b) Parlamentsmedlem eller medlem af tilsvarende lovgivende organer.
- c) Medlem af et politisk partis styrelsesorgan.
- d) Højesteretsdommer, medlem af forfatningsdomstole og af andre højtstående retsinstanser, hvis afgørelser kun er genstand for yderligere prøvelse under ekstraordinære omstændigheder.
- e) Medlem af revisionsretter og øverste ledelsesorganer for centralbanker.
- f) Ambassadør, chargé d'affaires og højtstående officer i de væbnede styrker.
- g) Medlem af statsejet virksomheds administrative, ledende eller kontrollerende organ.
- h) Direktør, vicedirektør og medlem af bestyrelsen eller person med tilsvarende hverv i en international organisation.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Astrid Tangaa van Kooten

Navnet returneret af dansk MitID var:

Astrid Tangaa van Kooten

Reel ejer

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

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 12:56:16

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 38349cxjkZy252370588

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Bestyrelsens regnskabserklæring 2024 for Andelsboligforeningen Bryggergården

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

Denne regnskabserklæring er afgivet i forbindelse med revision af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bryggergården for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024.

Vi bekræfter efter vores bedste viden følgende forhold:

Regnskabet

- Vi har opfyldt vores ansvar for udarbejdelse af årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.
- De betydelige forudsætninger, som vi har anvendt til at udøve regnskabsmæssige skøn, herunder dem, der eventuelt er målt til dagsværdi, er rimelige.
- Alle begivenheder, der er indtruffet efter balancedagen, og som årsregnskabsloven og anden regulering kræver, er indregnet eller oplyst.
- Vi har drøftet alle begivenheder og forhold omkring foreningens fortsatte drift med revisor og forventer at fortsætte driften de næste 12 måneder fra balancedagen. Vores vurdering af foreningens evne til at fortsætte driften er baseret på al tilgængelig information og vores dybtgående viden om foreningens forventede fremtidige forhold og finansiering.
- Vi har gennemgået og godkendt forslag til korrektioner fra revisor, som er indarbejdet i årsregnskabet. I tilfælde, hvor vi vurderer, at effekten af ikke-rettede fejl, som revisor har fundet under revisionen, både enkeltvis og sammenlagt er uvæsentlig for årsregnskabet, vil disse fremgå af en vedhæftet oversigt.
- Der har ikke været uregelmæssigheder, som har omfattet bestyrelsen eller andre medlemmer, der har væsentlig rolle i regnskabsaflæggelsen eller i foreningens interne kontroller, eller som kunne have haft væsentlig indvirkning på årsregnskabet.

- Vi har ingen planer eller intentioner, der væsentligt kan ændre de regnskabsmæssige værdier eller klassifikationen af aktiver og forpligtelser i årsregnskabet.
- Foreningen har ejendomsret til alle aktiver, og ingen aktiver er behæftet med ejendomsforbehold eller er pantsat udover det omfang, der er oplyst i note 11 i årsrapporten.
- Vi har, hvor det er krævet, indarbejdet og oplyst alle forpligtelser, såvel aktuelle forpligtelser som eventualforpligtelser, og har i note 11 i årsrapporten oplyst alle garantier og sikkerhedsstillelser overfor tredjemand.

Afgivet information

- Jeg har givet revisor:
 - Adgang til al information såsom regnskabsmateriale og dokumentation samt andre forhold, som vi er bekendt med er relevant for udarbejdelsen af årsregnskabet.
 - Yderligere information til brug for revisionen, som vi er blevet anmodet om.
 - Ubegrænset adgang til personer i foreningens, som det har været nødvendigt at indhente revisionsbevis fra.
- Alle transaktioner er blevet registreret i bogføringen og er afspejlet i årsregnskabet.
- Vi har oplyst revisor om resultatet af vores vurdering af risikoen for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser.
- Vi har oplyst revisor om al information i forbindelse med besvigelser eller mistanke om besvigelser, som vi er bekendt med, og som påvirker foreningen og involverer:
 - Bestyrelsen.
 - Medlemmer, der har betydelige roller i intern kontrol, eller
 - Andre personer, hvor besvigelser kunne have en væsentlig indvirkning på årsregnskabet.
- Vi har oplyst revisor om alle betydelige forhold vedrørende påståede eller formodede besvigelser, som påvirker foreningens årsregnskab, og som vi har fået oplyst af medlemmer, tidligere medlemmer, myndigheder eller andre.
- Vi har stillet alt regnskabsmateriale og underliggende dokumentation samt alle generalforsamlingsreferater og referater fra bestyrelsesmøder til rådighed.

- Vi anerkender vores ansvar for udformningen og implementeringen af intern kontrol, der er udformet for at forebygge og opdage besvigelser og fejl.
- Intet bestyrelsesmedlem eller medlem har lån i foreningen, eller har haft det i årets løb, udover de i årsregnskabet anførte.
- Bestyrelsen anser foreningens forsikringsdækning for tilstrækkelig.
- Indeværende års og de forrige 5 års regnskabsmateriale er til stede og opbevares forsæt på forsvarlig og betryggende måde.

Store Heddinge, den 11. februar 2025

Bestyrelse:

Astrid Tangaa van Kooten

Heidi Kristina Kristensen

Viggo Allan Sørensen Møller

Astrid Tangaa van Kooten

Navnet returneret af dansk MitID var:

Astrid Tangaa van Kooten

Bestyrelsesformand

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

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 12:56:16

Underskrevet med MitID



Heidi Kristina Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Heidi Kristina Kristensen

Bestyrelsesmedlem

ID: 32f90996-d65e-4030-b293-391da5e8916b

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 13:39:45

Underskrevet med MitID



Viggo Allan Sørensen Møller

Navnet returneret af dansk MitID var:

Viggo Allan Sørensen Møller

Bestyrelsesmedlem

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

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 12:58:47

Underskrevet med MitID





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

CVR-nr.: 32 01 81 57

Revisionsprotokollat for regnskabsåret 2024

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	99
2. Konklusion på revisionen af årsregnskabet for 2024	99
3. Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen	99
4. Revisionen af årsregnskabet 2024.....	99
5. Betydelige resultater af revisionen	100
6. Ledelsens regnskabserklæring	101
7. Revision af væsentlige poster i årsregnskabet.....	102
8. Andre forhold.....	102
9. Andre ydelser	103
10. Afslutning.....	103

1. Indledning

Vi har revideret det af ledelsen udarbejdede årsregnskab for Andelsboligforeningen Bryggergården for 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet, der er aflagt efter bestemmelserne i årsregnskabsloven, udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

Resultat kr.	92.037
Aktiver kr.	9.735.190
Egenkapital kr.	5.109.206

2. Konklusion på revisionen af årsregnskabet for 2024

Revisionen er udført i overensstemmelse med de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning med det formål at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultatet af foreningens aktiviteter i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har givet anledning til følgende fremhævelse af forhold:

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelsen. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

Hvis ledelsen godkender årsrapporten i den foreliggende form, og der ikke fremkommer yderligere oplysninger under behandlingen af årsrapporten, vil vi forsyne årsregnskabet med en påtegning med fremhævelse af forhold.

3. Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Som det fremgår af vores påtegning, har vi medtaget fremhævelse af forhold vedrørende revisionen af årsregnskabet, hvor vi gør opmærksom på at årsregnskabet efter sædvanlig praksis for andelsboligforeninger indeholder budgettal i en særskilt kolonne for resultatopgørelsen. Budgettallene har ikke været underlagt revision.

4. Revisionen af årsregnskabet 2024

Revisors ansvar

Som omtalt i vores tiltrædelsesprotokol omfatter en revision udførelse af revisionshandlinger for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. Vores ansvar er på grundlag af disse handlinger at udtrykke en konklusion om regnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af vores vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet. Det forhold, at vi udtrykker en konklusion om regnskabet, fritager ikke ledelsen for deres ansvar for at aflægge et retvisende regnskab. Som led i revisionen har vi overvejet de interne kontroller, der er forbundet med regnskabsaflæggelsen. Vi har på baggrund heraf udarbejdet vores revisionsstrategi med henblik på at målrette vores arbejde mod væsentlige og risikofyldte områder.

Vores revision har primært været baseret på substanshandlinger (analyser og detailtest via stikprøver) udført i forbindelse med regnskabsafslutningen. De udførte handlinger og resultatet af vores revision på de væsentligste områder i regnskabet er omtalt i afsnittet "Revision af væsentlige poster i årsregnskabet" nedenfor.

5. Betydelige resultater af revisionen

Anvendte regnskabsprincipper

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter. Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til tidligere år, er oplyst i årsrapporten.

Det er vores opfattelse, at den af ledelsen valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, virksomhedens aktiviteter og forhold taget i betragtning.

Going concern

På grundlag af vores undersøgelse er vi enige med ledelsen i, at der ikke er forhold eller begivenheder, der kan rejse betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Vi er derfor ligeledes enige med ledelsen i, at det er passende at aflægge regnskabet under forudsætning om fortsat drift, og anser regnskabets oplysninger herom for fyldestgørende.

Funktionsadskillelse

Foreningens størrelse, herunder antallet af ansatte, der er beskæftiget med administrative opgaver, gør det ikke muligt at etablere en effektiv intern kontrol, der er baseret på en hensigtsmæssig fordeling af arbejdsopgaverne mellem de ansatte. Vores revision er derfor som udgangspunkt ikke baseret på virksomhedens interne kontroller. Vi skal derfor understrege, at der ikke er - eller kun er begrænsede - muligheder for at opdage fejl, der er opstået som følge af, at samme person bestrider såvel udførende som kontrollerende funktion. Vi skal anbefale, at ledelsen regelmæssigt gennemgår bogføringen og kontoudtog for de likvide beholdninger. Gennemgangen bør ske ugentligt eller månedligt og omfatte den seneste uges/månedes salg, indbetalinger samt den aldersopdelte liste over tilgodehavender. Vi anbefaler endvidere, at der som fast procedure kun kan foretages udbetalinger til varekreditorer og andre omkostningskreditorer, som er godkendt af ledelsen.

Besvigelser

Under revisionen har vi forespurgt ledelsen om risikoen for besvigelser, og ledelsen har over for os oplyst, at der efter dennes vurdering ikke er betydelig risiko for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser.

Ledelsen har endvidere oplyst, at den ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser, og har bekræftet dette skriftligt over for os i ledelsens regnskabserklæring.

Vi har under vores revision ikke konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om besvigelser af væsentlig betydning for informationerne i årsregnskabet.

Uanset ovenstående skal vi gøre opmærksom på, at der altid er en risiko for besvigelser, og at en sådan risiko er påvirket af omfanget af ledelsens kontrol. Ledelsens kontroller er især vigtige i virksomheder, der ikke har etableret effektiv funktionsadskillelse, fordi det som udgangspunkt øger muligheden og risikoen for besvigelser.

Overholdelse af love og øvrig regulering

Under vores revision har vi forespurgt ledelsen om lovgivning, hvor en eventuel manglende overholdelse vil kunne have en væsentlig indvirkning på årsregnskabet, samt om ledelsens kendskab til eventuel overtrædelse af sådan lovgivning.

Ledelsen har oplyst, at den ikke har kendskab til overtrædelse af sådan lovgivning, og har bekræftet dette over for os i ledelsens regnskabserklæring.

Vi har under vores revision ikke konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om overtrædelse af lovgivning eller anden regulering af væsentlig betydning for informationerne i årsregnskabet.

Ikke-korrigerede fejl i årsregnskabet

Samtlige fejlinformationer, som revisionen har afdækket, er rettet i årsregnskabet. De mere væsentlige fejl, som er rettet i forbindelse med revisionen, fremgår af protokollatets afsnit om revision af væsentlige poster i årsregnskabet.

Efterfølgende begivenheder

Som led i vores revision har vi forespurgt ledelsen, om den er bekendt med, at der i perioden efter balancedagen og frem til datoen på ledelsens regnskabserklæring er indtruffet begivenheder, der kunne have indvirkning.

Ledelsen har over for os oplyst, at den ikke har kendskab til begivenheder af den omtalte art, der ikke er taget hensyn til i regnskabsaflæggelsen, og har bekræftet dette over for os i ledelsens regnskabserklæring.

6. Ledelsens regnskabserklæring

Som led i revisionen har den daglige ledelse afgivet en regnskabserklæring over for os. I regnskabserklæringen har den daglige ledelse blandt andet bekræftet følgende i overensstemmelse med de aftalte vilkår:

- At ledelsen har opfyldt deres ansvar for at udarbejde et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.
- At ledelsen har givet os adgang til al den information, som ledelsen er bekendt med er relevant for udarbejdelsen af årsregnskabet, såsom registreringer, dokumentation og andre forhold samt yderligere information, som vi har anmodet om.
- At ledelsen har givet os ubegrænset adgang til personer i virksomheden, som vi har fastslået, det er nødvendigt at indhente revisionsbevis fra.

- At alle transaktioner er blevet registreret og afspejlet i årsregnskabet

Med henblik på at understøtte andet revisionsbevis har vi endvidere på områder, hvor vi har anset det for relevant, indhentet ledelsens skriftlige bekræftelse på forhold drøftet under revisionen.

7. Revision af væsentlige poster i årsregnskabet

Vi skal i det følgende redegøre for handlinger og konklusioner på vores revision af de væsentligste og mest risikofyldte poster i årsregnskabet.

Vores revisionsstrategi er tilpasset således, at der for øvrige områder, hvor risikoen for væsentlig fejlinformation er vurderet lav, kun er foretaget et minimum af revisionshandlinger.

Boligafgifter

Indledningsvist har vi foretaget en analyse af årets boligafgifter, herunder sammenholdt med tallene fra forrige periode, vores forventninger samt modtaget budget.

Vi har gennemset kontospecifikationer for perioden samt den efterfølgende periode med henblik på at scanne for fejl, usædvanlige posteringer og korrekt periodisering.

Vores revision har ikke givet anledning til efterposter eller andre bemærkninger på denne regnskabspost.

Materielle anlægsaktiver

Vi har stikprøvevis kontrolleret den fysiske tilstedeværelse af de i anlægskartoteket opførte materielle anlægsaktiver samt stikprøvevis kontrolleret årets til- og afgang.

I forbindelse med vores revision har vi efterprøvet, at de materielle anlægsaktiver er indregnet og målt efter samme metoder som sidste år og virksomhedens regnskabspraksis.

Ledelsen har over for os erklæret, at den finder den foretagne værdiansættelse rimelig og forsvarlig. Dette fremgår tillige af ledelsens regnskabserklæring.

Gæld

Vi har gennemgået gældsforpligtelserne samt påset, at alle væsentlige gældsposter er afstemt med oplysninger fra kreditorerne – herunder pengeinstitutter.

Vi har gennemgået og vurderet grundlaget for de skyldige og afsatte beløb, og efter vores gennemgang er vi enige med ledelsen i den foretagne indregning og måling.

8. Andre forhold

Ledelsens pligter

Vi har foretaget kontrol af, at ledelsen overholder de pligter, som den ifølge lovgivningen er pålagt med hensyn til at oprette og føre bøger, fortegnelser og protokoller mv.,

samt underskriver revisionsprotokollater. Kontrollen har ikke givet anledning til kommentarer.

9. Andre ydelser

Ud over vores revision af årsregnskabet har vi ydet assistance med:

- *Opstilling af regnskabet*
- *Andelsboligforeningens bogføring*

10. Afslutning

Vi kan oplyse følgende:

- At vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed, og
- At vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

Køge, den 11. februar 2025
SR Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19 53 68 90

Per Riis
Master i Skat
Registreret revisor, medlem af FSR – danske revisorer

Nærværende revisionsprotokol er læst af nedennævnte medlemmer af ledelsen den 11. februar 2025.

I ledelsen:

Bestyrelsen

Astrid Tangaa van Kooten
formand

Heidi Kristensen

Viggo Allan Møller

Med ovenstående underskrift tilkendegiver medlemmerne af den øverste ledelse desuden følgende:

- At vi har opfyldt vores ansvar, som er angivet i tiltrædelsesprotokollatet, for at udarbejde et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger samt forenings vedtægter.
- At vi har givet revisor adgang til al den information, som vi er bekendt med er relevant for udarbejdelsen af årsregnskabet, såsom registreringer, dokumentation og andre forhold samt yderligere information, som revisor har anmodet om.
- At vi har givet revisor ubegrænset adgang til at indhente revisionsbevis fra personer i virksomheden.
- At alle transaktioner er blevet registreret og afspejlet i årsregnskabet.

Astrid Tangaa van Kooten

Navnet returneret af dansk MitID var:

Astrid Tangaa van Kooten

Bestyrelsesformand

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

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 12:56:16

Underskrevet med MitID



Heidi Kristina Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Heidi Kristina Kristensen

Bestyrelsesmedlem

ID: 32f90996-d65e-4030-b293-391da5e8916b

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 13:39:45

Underskrevet med MitID



Viggo Allan Sørensen Møller

Navnet returneret af dansk MitID var:

Viggo Allan Sørensen Møller

Bestyrelsesmedlem

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

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 12:58:47

Underskrevet med MitID



Per Riis

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Michael Riis

Revisor

På vegne af SR Revision A/S

ID: 308f6aec-d45e-4663-ab50-bd263bba0f91

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 18:09:57

Underskrevet med MitID

