

Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte

Hjemstedsadresse: Bagsværd Hovedgade 132, 144, 146 og 148, 2880 Bagsværd

CVR-nummer 33 84 07 56

Årsrapporten 2022

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 13. april 2023

dirigent

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Årsregnskab

Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsregnskabet	14

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte
Beliggende	Bagsværd Hovedgade 132, 144, 146 og 148 2880 Bagsværd
Bestyrelse	Chris Erling Nørgård Aabye, formand Mathias Kotthoff Martin Lippert Kamal Hadraoui
Administrator	VOPA Ejendomsadministration Vester Voldgade 106, 2.th. 1552 København V
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte.

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 - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 12. maj 2023

Bestyrelsen

Chris Erling Nørgård Aabye,
formand

Mathias Kotthoff

Martin Lippert

Kamal Hadraoui

Administratørerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

København V, den 12. maj 2023

VOPA Ejendomsadministration

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 foreningen 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 aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Helsingør, den 12. maj 2023

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

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

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor
MNE26676

Regnskabspraksis

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

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

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

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem 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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen mv., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under andre indtægter i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar 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 indeksslån, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig.

Forslag til resultatdisponering

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

Regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab) 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 kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balance-dagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

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 (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. 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 foreningens 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.

Regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men oplyses i noten for prioritetsgæld.

Banklån

Banklån indregnes ved lånoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Øvrige gældsforpligtelser

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.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 17, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Vedtægterne bestemmer i § 19, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

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).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

Resultatopgørelse 2022

Note	Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
1	3.723.736	3.743.234	3.743.234
Indtægter i alt	3.723.736	3.743.234	3.743.234
2	244.280	243.000	238.371
3	18.187	18.000	8.269
4	3.200	100.000	138.093
5	480.822	650.000	674.706
6	149.849	136.000	154.890
Omkostninger i alt	896.338	1.147.000	1.214.329
Resultat før finansielle poster	2.827.398	2.596.234	2.528.905
7	2.007.024	1.130.500	1.142.575
Finansielle poster, netto	-2.007.024	-1.130.500	-1.142.575
Resultat før skat	820.374	1.465.734	1.386.330
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	820.374	1.465.734	1.386.330
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	245.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	820.374	1.465.734	1.141.330
Disponeret i alt	820.374	1.465.734	1.386.330

Resultatopgørelse 2022

	Realiseret 2022	Budget 2022	Realiseret 2021
		(ej revideret)	
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	820.374	1.465.734	1.386.330
Betalte prioritetsafdrag	-1.417.590	-1.415.000	-1.398.353
Indeksregulering af indeksslån	869.870	0	675
Likviditetsresultat i alt	272.654	50.734	-11.348

Balance 31. december**Aktiver**

Note	2022	2021
8	50.945.714	50.945.714
Anlægsaktiver	50.945.714	50.945.714
	102.925	7.914
12	17.794	0
13	49.888	27.648
	269.782	0
	4.125	0
	57.083	251.996
Tilgodehavender	501.597	287.558
9	3.821.560	3.968.340
Omsætningsaktiver	4.323.157	4.255.898
Aktiver i alt	55.268.871	55.201.612

Balance 31. december

Passiver

Note	2022	2021
Andelsindskud	10.274.506	10.274.506
Overført resultat m.v.	17.115.432	16.295.058
Egenkapital før andre reserver	27.389.938	26.569.564
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	1.255.896	1.255.896
Andre reserver	1.255.896	1.255.896
Egenkapital	28.645.834	27.825.460
10 Prioritetsgæld	24.913.527	25.516.687
Langfristede gældsforpligtelser	24.913.527	25.516.687
10 Prioritetsgæld	1.455.440	1.400.000
Deposita og fast forudbetalt leje	34.000	34.000
11 Varmeregnskab	108.047	22.374
12 Vandregnskab	0	1.112
Forudbetalt boligafgift og leje	45.099	106.539
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	0	81.250
14 Gæld til E/F Bagsværd Bymidte	0	137.061
15 Øvrig gæld	66.924	77.129
Kortfristede gældsforpligtelser	1.709.510	1.859.465
Gældsforpligtelser i alt	26.623.037	27.376.152
Passiver i alt	55.268.871	55.201.612
16 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
17 Nøgleoplysninger		
18 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

	2022	2021
Andelsindskud primo	10.274.506	10.274.506
Andelsindskud	10.274.506	10.274.506
Overført resultat m.v. primo	16.295.058	15.153.728
Rest af årets resultat	820.374	1.141.330
Overført resultat m.v.	17.115.432	16.295.058
Egenkapital før andre reserver i alt	27.389.938	26.569.564
Reserve primo	1.255.896	1.010.896
Reserveret i året	0	245.000
Anvendt i året	0	0
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	1.255.896	1.255.896
Andre reserver (ikke bunden) i alt	1.255.896	1.255.896
Andre reserver i alt	1.255.896	1.255.896
Egenkapital i alt	28.645.834	27.825.460

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2022	Budget 2022	Realiseret 2021
		(ej revideret)	
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift og fællesudgifter	3.730.466	3.743.234	3.726.265
Øvrige indtægter, andelshavere	-6.730	0	16.969
	3.723.736	3.743.234	3.743.234
Af de samlede boligafgifter udgør opkrævning af fællesudgifter t.kr. 898.			
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	224.693	225.000	224.693
Renovation, tidligere år	0	0	-2.594
Forsikringer	16.265	16.000	15.020
Varmeforbrug (fællesarealer)	3.322	2.000	1.252
	244.280	243.000	238.371
3 Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice, tidligere år	2.187	5.000	-4.770
Vinduespolering	16.000	13.000	13.039
	18.187	18.000	8.269
4 Vedligeholdelse, løbende			
Maler	0		10.117
Murer	0		10.486
Småanskaffelser	0		800
Glarmester	0		6.650
Blikkenslager og VVS	3.200		10.455
Klimaskærm, døre, vinduer mm.	0		99.585
Budgetteret løbende vedligeholdelse, ej fordelt		100.000	
	3.200	100.000	138.093

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2022	Budget 2022	Realiseret 2021
		(ej revideret)	
5 Fællesomkostninger E/F Bagsværd Bymidte			
Årets fællesomkostninger	480.822	650.000	674.706
	480.822	650.000	674.706
6 Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	64.386	60.000	59.676
Revision og regnskabsmæssig assistance	30.250	28.000	32.375
Revision og regnskabsmæssig assistance vedr. tidl. år	15.403	0	13.375
Vand- og varmeregnskabshonorar	4.873	8.500	8.337
Gebyrer m.v.	7.238	7.000	7.326
Kontorartikler, porto mv.	60	500	667
Administrationsomkostninger	122.210	104.000	121.756
Bestyrelsehonorar	1.500	1.500	1.500
Valuarvurdering	18.500	18.500	18.500
Generalforsamling, møder	4.120	7.000	7.938
Digital postkasse	3.519	5.000	5.196
Foreningsomkostninger	27.639	32.000	33.134
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	149.849	136.000	154.890
7 Finansielle omkostninger			
Renteudgifter bank	23.333	30.000	34.415
Prioritetsrenter og bidrag	1.425.913	1.450.000	1.456.220
Indeksregulering, hovedstol kr. 17,919 mio.	384.682	0	298
Indeksregulering, hovedstol kr. 22,806 mio.	485.188	500	377
Modtaget ydelsesstøtte	-312.092	-350.000	-348.735
	2.007.024	1.130.500	1.142.575

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
8 Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 1. januar	50.945.714	50.945.714
Kostpris pr. 31. december	50.945.714	50.945.714
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	50.945.714	50.945.714
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2021	59.000.000	59.000.000
9 Likvide beholdninger		
Nordea Bank, kto. 6264 226 641	3.819.538	3.965.612
Nordea Bank, kto. 0724 891 535	2.022	2.728
	3.821.560	3.968.340

Noter til årsregnskabet

10 Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2022	2021
Krf. 1 - Lån 1	640.538	625.575	21.824.554	11.662.081	11.902.974
Krf. 1 - Lån 2	785.375	792.015	27.109.437	14.706.886	15.013.713
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				26.368.967	26.916.687
Prioritetsgæld i alt	1.425.913	1.417.590	48.933.991	26.368.967	26.916.687
Tilskud, rente- og bidragsstøtte	-312.092				
Betalte renter	1.113.821				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	1.455.440	1.400.000
Lang del af gæld (mere end 1 år)	24.913.527	25.516.687
	26.368.967	26.916.687
Restgæld efter 5 år	12.293.175	13.710.765

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark, indeksslån 001. Hovedstol kr. 17.919.000. 2,5% p.a. Restløbetid 19,5 år. Inkonverterbart. Årets index regulering, restgæld kr. 384.682 Næste års afdrag udgør .kr. 642.278.

Realkredit Danmark, indeksslån 002. Hovedstol kr. 22.805.800. 2,5% p.a. Restløbetid 19,5 år. Inkonverterbart. Årets indexregulering, restgæld kr. 485.188. Næste års afdrag udgør .kr. 813.162.

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
11 Varmeregnskab		
Indbetalt varme a conto (ny periode)	304.800	312.347
Fjernvarmeomkostning (ny periode)	-231.759	-265.800
Varmeregnskabsår (afsluttet)	35.006	-24.173
	108.047	22.374
12 Vandregnskab		
Indbetalt vand a conto (ny periode)	-150.965	-129.600
Vandværksomkostning (ny periode)	137.400	139.213
Vandregnskabsår (afsluttet)	-4.229	-8.501
	-17.794	1.112
13 Antenneregnskab		
Indbetalt antenne a conto (ny periode)	-246.755	-122.091
Antenneomkostning (ny periode)	292.846	145.942
Antenneregnskabsår (afsluttet)	3.797	3.797
	49.888	27.648
14 Gæld til E/F Bagsværd Bymidte		
Løbende mellemværende, tilgodehavende	0	-269.782
Fællesbidrag, efterbetaling vedrørende 2021	0	194.206
Fællesbidrag, aconto vedrørende 1. kvartal 2022	0	212.637
	0	137.061

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
15 Øvrig gæld		
Afsat til valuarvurdering	0	18.500
Aaen & Co., statsautoriserede revisorer P/S	30.250	32.375
Beierholm, statsautoriseret revisionspartnerselskab	0	21.625
Øvrige gældsposter	36.674	4.629
	66.924	77.129

16 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter på t.kr. 26.369 er tinglyst realkreditpantebreve nominelt t.kr. 40.725 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 48.934.

Der er herudover tinglyst ejerpantebrev nominelt t.kr. 50 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 48.934. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for mellemværende med E/F Bagsværd Bymidte.

Eventualforpligtelser:

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan t.kr. 14.623, 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 17 Nøgleoplysninger, Felt nr. G1

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne kun personligt solidarisk for realkreditlån og/eller pengeinstitutlån, såfremt kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17 Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter til årsregnskabet

17 Nøgleoplysninger

		31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2022
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	4.218	4.218	38	4.218
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	4.218	4.218	38	4.218

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		x		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Fordelingstallet ved opgørelse af boligareal er 3.591			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1998
D2	Ejendommens opførelsesår	2000

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	x	
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne kun personligt solidarisk for realkreditlån og/eller pengeinstitutlån, såfremt kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.		

Sæt kryds		Anskaf.pris	Valuarvurdering	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 <i>Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>		Anvendt værdi pr. 31.12.2022 kr.	kr. pr.- m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	155.700.000	36.913

Noter til årsregnskabet

17 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>		Anvendt værdi pr. 31.12.2022 kr.	kr. pr.- m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	56.294.636	13.346
Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100</i>			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		36,2

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 <i>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balance dagen (B1 + B2)</i>				kr. pr.- m2	
H1	Boligafgift	310.872	x 12	/ 4.218	884
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 4.218	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 4.218	0

Forklaring på udregning <i>Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2020 kr. pr.- m2	2021 kr. pr.- m2	2022 kr. pr.- m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	260	329	194

Forklaring på udregning			Kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	12.930
K2	Gæld - omsætningsaktiver	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	5.287
K3	Teknisk andelsværdi	<i>K1 plus K2</i>	18.217

Noter til årsregnskabet

17 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning <i>Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)</i>		2020 kr. pr.- m2	2021 kr. pr.- m2	2022 kr. pr.- m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	21	33	1
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	21	33	1

Forklaring på udregning <i>(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100</i>		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	47,7

Forklaring på udregning <i>Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2020 kr. pr.- m2	2021 kr. pr.- m2	2022 kr. pr.- m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	332	332	336

Noter til årsregnskabet

18 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)

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

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet den 23. marts 2023. Foreningens valuarvurdering er udarbejdet af valuar Emil Ellekilde, STAD Valuar. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 155,75 mio. baseret på en diskonteringsfaktor på 5,75 pct. inkl. inflation.

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 9,734 mio. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2,5% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 4,572 mio. kr.

	2022	2021
Foreningens egenkapital før andre reserver	27.389.938	26.569.564
<i>Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-50.945.714	-50.945.714
Ejendom, valuarvurdering den 23. marts 2023	155.700.000	154.500.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	26.368.967	26.916.687
Prioritetsgæld, kursværdi	-48.933.991	-50.629.247
Reservefondshenlæggelse	-55.038.740	-55.038.740
Reguleret egenkapital	54.540.460	51.372.550
Reguleret egenkapital	54.540.460	51.372.550
Værdi pr. indskudt andelskrone	10.274.506	10.274.506
	5,3083	5,0000
Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 21. juni 2022		5,0000

Noter til årsregnskabet

18 Beregning af andelsværdi (handelsværdi) (fortsat)

Fordeling af andelsværdi:

Nr.	Adresse	Areal, andel	Indskud, andel	Andelsværdi
1	Bagsværd Hovedgade 132,2 - lejl 1	61	174.535	926.474
2	Bagsværd Hovedgade 132,2 - lejl 2	97	277.536	1.473.246
3	Bagsværd Hovedgade 132,2 - lejl 3	97	277.536	1.473.246
4	Bagsværd Hovedgade 132,2 - lejl 4	97	277.536	1.473.246
5	Bagsværd Hovedgade 132,2 - lejl 5	82	234.618	1.245.424
6	Bagsværd Hovedgade 132,2 - lejl 6	97	277.536	1.473.246
7	Bagsværd Hovedgade 132,2 - lejl 7	61	174.535	926.474
8	Bagsværd Hovedgade 144,1 - lejl 1	87	248.924	1.321.365
9	Bagsværd Hovedgade 144,1 - lejl 2	102	291.841	1.549.186
10	Bagsværd Hovedgade 144,1 - dør 3	102	291.841	1.549.186
11	Bagsværd Hovedgade 144,1 - dør 4	91	260.370	1.382.117
12	Bagsværd Hovedgade 144,2 - lejl 1	87	248.924	1.321.365
13	Bagsværd Hovedgade 144,2 - lejl 2	102	291.841	1.549.186
14	Bagsværd Hovedgade 144,2 - dør 3	102	291.841	1.549.186
15	Bagsværd Hovedgade 144,2 - lejl 4	91	260.368	1.382.117
16	Bagsværd Hovedgade 144,3 - dør 1	75	214.560	1.139.107
17	Bagsværd Hovedgade 144,3 - lejl 2	91	260.370	1.382.117
18	Bagsværd Hovedgade 144,3 - lejl 3	91	260.370	1.382.117
19	Bagsværd Hovedgade 144,3 - dør 4	87	248.924	1.321.365
20	Bagsværd Hovedgade 146,1 - dør 1	110	314.732	1.670.691
21	Bagsværd Hovedgade 146,1 - dør 2	102	291.842	1.549.186
22	Bagsværd Hovedgade 146,1 - lejl 3	102	291.842	1.549.186
23	Bagsværd Hovedgade 146,1 - lejl 4	110	314.732	1.670.691
24	Bagsværd Hovedgade 146,2 - dør 1	110	314.732	1.670.691
25	Bagsværd Hovedgade 146,2 - lejl 2	102	291.842	1.549.186
26	Bagsværd Hovedgade 146,2 - lejl 3	102	291.842	1.549.186
27	Bagsværd Hovedgade 146,2 - dør 4	110	314.732	1.670.691
28	Bagsværd Hovedgade 146,3 - lejl 1	108	309.010	1.640.315
29	Bagsværd Hovedgade 146,3 - lejl 2	91	260.370	1.382.117
30	Bagsværd Hovedgade 146,3 - dør 3	91	260.370	1.382.117
31	Bagsværd Hovedgade 146,3 - lejl 4	97	277.536	1.473.246
32	Bagsværd Hovedgade 148 - 1. tv.	110	314.732	1.670.691
33	Bagsværd Hovedgade 148 - 2. tv.	100	286.120	1.518.810
34	Bagsværd Hovedgade 148 - 2. mf.	102	291.842	1.549.186
35	Bagsværd Hovedgade 148 - 2. th.	87	248.924	1.321.365
36	Bagsværd Hovedgade 148 - 3. tv.	91	260.370	1.382.117
37	Bagsværd Hovedgade 148 - 3. mf.	91	260.370	1.382.117
38	Bagsværd Hovedgade 148 - 3. th.	75	214.560	1.139.107
		3.591	10.274.506	54.540.460

Chris Erling Nørgård Aabye

Navnet returneret af dansk MitID var:
Chris Erling Nørgård Aabye
Formand
ID: 851d8d4b-fe68-4954-8e77-fd91f3758e0a
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2023 kl.: 07:43:26
Underskrevet med MitID



Kamal Hadraoui

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kamal Hadraoui
Bestyrelsesmedlem
ID: 6bcef3ec-6da1-44fc-bf71-1d3dd0b7bebd
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2023 kl.: 12:25:51
Underskrevet med MitID



Martin Kristejn Lippert

Navnet returneret af dansk MitID var:
Martin Kristejn Lippert
Bestyrelsesmedlem
ID: e62d9c0f-d61d-4fac-b962-f75731fab13d
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2023 kl.: 22:59:01
Underskrevet med MitID



Matthias Kotthoff

Navnet returneret af dansk MitID var:
Matthias Eberhard Kotthoff
Tidligere bestyrelsesmedlem
ID: d24fc670-ff17-4f24-b45e-6625107cec20
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2023 kl.: 12:22:02
Underskrevet med MitID



Mathias Tvede Hansen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Mathias Tvede Hansen
Administrator
ID: 78415856
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2023 kl.: 12:44:30
Underskrevet med NemID

NEM ID

Mathias Tvede Hansen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Mathias Tvede Hansen
Dirigent
ID: 78415856
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2023 kl.: 12:44:30
Underskrevet med NemID

NEM ID

Kenn Elmgren

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kenn Erik Elmgren
Revisor
ID: b36c00e6-db47-42fb-9f50-3c12e11a6d68
Tidspunkt for underskrift: 22-06-2023 kl.: 08:21:52
Underskrevet med MitID



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.