

ÅRSRAPPORT

41399 E/F BRYGGERVANGEN

FRA 01.01.2022 TIL 31.12.2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 25. april 2023

Dirigent:

Indhold

	Side
Foreningsoplysninger.....	3
Bestyrelsens påtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Administratoreklæring.....	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	11
Noter.....	13

Foreningsoplysninger

Foreningen

E/F Bryggervangen

Beliggenhed

Bryggervangen 12-16, Ourøgade 19-33
Sankt Kjelds Gade 23-29
2100 København Ø

Matrikelbetegnelse:

4783 og 4352 Udenbys Klædebo Kvarter

Hjemstedskommune:

Københavns Kommune

CVR nr.:

33926391

Regnskabsår:

1. januar 2022 - 31. december 2022

Administrator

Newsec Property Asset Management Denmark A/S
Ringstedgade 24, 1.tv.
4700 Næstved
www.newsec.dk

Bestyrelse

Terese Skjødt Jessen, formand
Rikke Rasmussen
Victor Methmann
Anders Funding la Cour
Loui Nørgaard Wentzel

Revisor

Revisionsfirmaet Søren Askly ApS
Nordre Strandvej 119A, 2
3150 Hellebæk

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for E/F Bryggervangen.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 21. marts 2023

Bestyrelse

Terese Skjødt Jessen

Formand

Rikke Rasmussen

Victor Methmann

Anders Funding la Cour

Loui Nørgaard Wentzel

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af Nem ID/ digital signatur.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne i E/F Bryggervangen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Bryggervangen for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

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

Ejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noterne. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noterne, 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 samt 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen, 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 ejerforeningens 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen 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 ledelsen 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.

Hellebæk, den 21. marts 2023

Revisionsfirmaet Søren Askly ApS
CVR-nr. 39 84 61 44

Søren Askly
Registreret revisor

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af Nem ID/ digital signatur.
Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Administratorerklæring

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

Næstved, den 21. marts 2023

Newsec Property Asset Management Denmark A/S

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af Nem ID/ digital signatur.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Bryggervangen for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede fællesbidrag har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget det for perioden opgjorte teoretiske ejerforeningsbidrag.

Restancer eller forudbetalinger er medtaget i årsregnskabet som tilgodehavende ejerforeningsbidrag, henholdsvis forudbetalte ejerforeningsbidrag.

Omkostninger

Omkostninger omfatter foreningens udgifter til drift af foreningen, herunder skatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse samt administrationsudgifter.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominal værdi.

Grundfond

Særlig vedligeholdelse indgår ikke i ejerforeningens regnskab over fællesudgifter side 8. I foreningens vedtægter er det besluttet, hvilket beløb der skal opkræves til grundfonden. Beløbet vedrørende grundfonden opkræves særskilt og posteres direkte på grundfonden. Årets anvendelser på grundfonden udgiftsføres direkte herpå og indgår således ikke i ejerforeningens regnskab over fællesudgifter.

Resultatopgørelse

	Note	2022	Ej revideret Budget 2022	2021
Indtægter				
Opkrævet ejerforeningsbidrag		2.986.136	2.986.304	2.927.748
Vaskeri	1	0	0	0
Diverse indtægt		1.059	0	1.000
Indtægter i alt		2.987.195	2.986.304	2.928.748
Omkostninger				
Faste omkostninger				
Forsikring		-198.869	-180.000	-167.326
Faste omkostninger i alt		-198.869	-180.000	-167.326
Forsyning				
El-forbrug		-156.175	-110.000	-88.571
Vandudgift		-339.885	-420.000	-406.241
Renovation via skattebillet		-416.492	-416.500	-357.809
Renovation		-22.500	-50.000	-28.750
Renovationsredskaber (Skaktposer mm)		-41.991	-50.000	-38.163
Skadedyrsbekæmpelse		0	-5.000	0
Internet		-38.124	-38.500	-38.124
Forsyning i alt		-1.015.166	-1.090.000	-957.657
Renholdelse				
Snerydning, grus og saltning		-18.368	-50.000	-28.918
Rengøring indvendigt/Hovedtrapper		-75.000	-100.000	-64.688
Udvendig vinduespolering		-1.969	-10.000	-3.938
Artikler fællesarealer		-950	-10.000	-6.600
Rengøringsartikler		-317	0	0
Renholdelse i alt		-96.603	-170.000	-104.143
Fælles drift				
Vicevært		-399.300	-450.000	-399.300
Drift af maskiner og redskaber (brændsto		0	-2.000	0
Køb af redskaber under straksafskrivning		0	-10.000	0
Drift af afløbsinstallationer		-6.000	-10.000	-8.500
Drift af varmeinstallationer		-12.475	-20.000	-11.512
Vagtservice		-525	0	0
Fælles drift i alt		-418.300	-492.000	-419.312
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	2	-86.807	-318.404	-472.092

Resultatopgørelse

	Note	2022	Ej revideret Budget 2022	2021
Administration				
Ejendomsadministration		-246.720	-246.700	-240.802
Ejendomsadministration - Ekstra		-5.081	0	0
Inspektør		-124.347	-124.350	-121.364
Anden administration		0	-10.000	-4.250
Varmeregnskabshonorar		-49.305	-50.000	-48.395
Revisionshonorar + opstilling		-15.400	-15.800	-15.600
Honorarer jura		-12.500	-40.000	-23.750
Konsulentbistand		-157.320	-100.000	-69.475
Øvrig administration	3	-76.177	-143.050	-89.145
Administration i alt		-686.850	-729.900	-612.781
Omkostninger i alt		-2.502.595	-2.980.304	-2.733.311
Resultat af primær drift		484.600	6.000	195.438
Finansielle poster				
Finansielle udgifter		-5.100	-6.000	-3.342
Finansielle poster i alt		-5.100	-6.000	-3.342
Årets resultat		479.500	0	192.096

Balance pr. 31.12.2022

	Note	2022	2021
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Projektkostninger	4	7.334.628	5.300.669
Materielle anlægsaktiver i alt		7.334.628	5.300.669
Finansielle anlægsaktiver			
Fælleslån		1.526.126	1.933.036
Finansielle anlægsaktiver i alt		1.526.126	1.933.036
Anlægsaktiver i alt		8.860.754	7.233.705
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Restance, ejere		0	857
Øvrige tilgodehavender	5	80.856	33.560
Periodisering		170.464	164.814
Tilgodehavende i alt		251.320	199.231
Likvider		387.843	717.568
Omsætningsaktiver i alt		639.163	916.798
Aktiver i alt		9.499.917	8.150.503

Balance pr. 31.12.2022

	Note	2022	2021
PASSIVER			
Egenkapital			
Overført resultat m.v. tidligere år		247.449	55.353
Årets resultat		479.500	192.096
I alt	6	726.949	247.449
Hensat til nyanskaffelser i vaskeri		158.664	349.259
Hensatte forpligtelser i alt		158.664	349.259
Egenkapital i alt		885.613	596.708
Gæld			
Langfristet gæld			
Bankgæld - fælleslån		1.527.998	1.934.162
Langfristet gæld i alt		1.527.998	1.934.162
Kortfristet gæld			
Bankgæld		6.601.270	5.062.419
Mellemregning, ejere		3.611	0
Kreditorer		55.902	180.022
Varmeregnskab		355.656	314.272
Skyldige poster		69.867	62.920
Kortfristet gæld i alt		7.086.306	5.619.633
Gæld i alt		8.614.304	7.553.796
Passiver i alt		9.499.917	8.150.503

Noter

	2022	Ej revideret Budget 2022	2021
1 Vaskeri			
Fællesvaskeri	58.107	50.000	60.742
Vaskerikort	510	-1.000	-1.483
	<u>58.617</u>	<u>49.000</u>	<u>59.259</u>
Serviceabonnement	-3.598	-3.500	-3.536
Vedligeholdelse	-203	-20.000	-2.538
Afskrivning/årets resultat	<u>-54.816</u>	<u>-25.500</u>	<u>-53.185</u>
<i>Årets resultat hensættes til nyanskaffelser de kommende år:</i>			
Hensat overskud ved vaskeridrift tidligere år	349.259		296.074
Miele - Vaskeriudstyr mm.	-245.410		0
Årets overførte vaskeri resultat	<u>54.816</u>		<u>53.185</u>
Hensat til nyanskaffelser	<u>158.664</u>		<u>349.259</u>
Vaskeri i alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Vedligeholdelse og forbedringer			
Beplantninger	125	0	8.618
Terræn, grund diverse	2.602	0	9.962
Afløbsledninger i jord, incl. brønde	7.121	20.000	0
Konstruktioner i terræn	0	0	3.635
Facader	16.625	0	8.750
Udv. vinduer/døre	2.693	0	12.821
Porte	0	15.000	26.230
Altaner	0	0	4.850
Tag	0	0	1.699
Indvendige vægge	0	0	6.644
Bygning indvendig diverse	11.139	0	2.533
Henlæggelse	-245.410	-325.000	0
Afløbsinstallationer og sanitet	15.674	25.000	24.935
Vandinstallationer	0	0	5.007
Varmeanlæg	3.659	50.000	3.814
Brandalarm -og slukningsanlæg	890	0	3.695
El-installationer	8.834	100.000	46.175
Vaskerianlæg	245.410	325.000	0
Skilte m.v.	3.519	4.000	3.871
Juleudsmykning	2.538	0	0
Selvrisiko, forsikringsskade	11.388	0	0
Diverse vedl. til budgettering	0	104.404	0
Projekt - Vedligeholdelse 5. sal	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>298.854</u>
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	<u>86.807</u>	<u>318.404</u>	<u>472.092</u>

Noter

	2022	Ej revideret Budget 2022	2021
3 Øvrig administration			
Kontingenter	0	6.300	6.086
Repræsentation	7.453	10.000	9.216
Diverse driftsomkostninger	0	0	1.750
Bestyrelsesgodtgørelse	19.750	19.750	14.150
Generalforsamling	2.215	10.000	0
Møder	28.482	35.000	30.528
Kontorartikler og tryksager	301	5.000	130
Fotokopiering og IT / Multimedie	10.284	40.000	18.068
Telefon og porto	628	1.000	608
Fællesarbejde	0	5.000	1.604
Fester	0	5.000	1.198
Afrundinger og differencer	-0	0	-0
Gebyrer	7.062	6.000	5.808
Øvrig administration i alt	76.177	143.050	89.145
4 Projektomkostninger			
Gård + kloakprojekt - Sag 206	6.607.069		5.300.669
Diverse vedligeholdelser - Sag 215	727.559		0
Projektomkostninger i alt	7.334.628		5.300.669
5 Øvrige tilgodehavender			
Forsikringsskader	7.717		1.640
Tilgodehavende 1	73.139		31.920
Øvrige tilgodehavender i alt	80.856		33.560
6 Egenkapital			
Overført resultat			
Overført resultat tidligere år	247.449		55.353
Overført resultat i alt	247.449		55.353
Årets resultat	479.500		192.096
I alt	726.949		247.449
7 Sikkerhedsstillelse			
Til sikkerhed for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder ved et medlems misligholdelse, er foreningens vedtægter tinglyst pantstiftende på hver enkelt lejlighed for kr. 5.000,00. pr. fordelingstal + pristalsregulering fra 1/9.1999			
8 Eventualforpligtelser			
Pr. balancedagen deltog 63 ejere i fælleslånet.			
Ved ejerskifte - herunder tvangsauktion - overtager ny ejer andel i restgæld vedr. fælleslån uden for købesummen, såfremt der ikke sker indfrielse i forbindelse med ejerskiftet.			