

Andelsboligforeningen På Bjerget

Årsrapport for 2021

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 15. marts 2022**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	10
Balance pr. 31. december 2021	11
Egenkapitalopgørelse	13
Note, andelskroneberegning	14
Noter til årsrapporten	15
Nøgleoplysninger	21

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

På Bjerget
CVR-nr. 16 83 60 28

Adresse

På Bjerget 2 A m.fl.
2400 København NV

Bestyrelse

Søren Maix (Formand)
Gitte Blom Christensen
Erik Hansen
Poul Damgaard
Eskil Kwederis

Kritiske revisorer

Rita Christiansen
Christoffer Vedel

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Tlf.nr. 33 33 82 82

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for Andelsboligforeningen **På Bjerget**.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. februar 2022

Bestyrelse

Søren Maix

Gitte Blom Christensen

Erik Hansen

Poul Damgaard

Eskil Kwederis

Tiltrådt af kritiske revisorer

Rita Christiansen

Christoffer Vedel

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen **På Bjerget** skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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 2021.

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen På Bjerget

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen På Bjerget for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med 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 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisorerets 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.

Fremhævelser 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.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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 denne skyldes besvigelser eller fejl.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om 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 bestyrelsen 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.

København, den 23. februar 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen På Bjerget for 2021 er aflagt i overensstemmelse 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder, som følge af ny regnskabsvejledning for andelsboligforeninger offentliggjort af Erhvervsstyrelsen i december 2021:

Årets resultat efter skat er uændret, men der er foretaget en omplacering af følgende poster i noterne:

1. Restancer er flyttet fra note 12 andre tilgodehavender til selvstændig post i aktiverne

Foreningens sammenligningstal for 2020 er ændret i overensstemmelse hermed.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle omkostninger består af negative renter af bankindestående.

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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner 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) indregnes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi 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 opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. 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.

Egenkapital

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

Anvendt regnskabspraksis

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

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). 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.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 14, 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.

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 33 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsrapportens balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 19, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2021

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2021	budget 2021	2020
2	Boligafgifter	9.941.449	9.941.449	9.941.449
3	Lejeindtægter	16.452	16.452	16.452
		<u>9.957.901</u>	<u>9.957.901</u>	<u>9.957.901</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	1.570.168	1.570.168	1.570.168
	Elforbrug	137.039	115.000	104.266
	Vandforbrug, 14.235 m ³ (14.529 m ³)	579.386	575.000	572.572
	Renovation	450.641	450.641	422.260
4	Forsikringer og abonnementer	344.475	355.000	328.183
5	Renholdelse og udenomsarealer	17.514	60.000	16.489
6	Personaleomkostninger	824.092	850.000	793.310
7	Administrations- og foreningsomkostninger	617.331	639.000	513.297
8	Vedligeholdelse, renoveringsplan	5.274.200	8.380.000	3.959.437
9	Vedligeholdelse, almindelig	904.409	1.200.000	988.478
		<u>10.719.255</u>	<u>14.194.809</u>	<u>9.268.460</u>
	Resultat før finansielle poster	-761.354	-4.236.908	689.441
10	Finansielle omkostninger	-44.427	-30.000	-17.249
	Årets resultat	<u>-805.781</u>	<u>-4.266.908</u>	<u>672.192</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	-805.781	-4.266.908	672.192
	Disponeret i alt	<u>-805.781</u>	<u>-4.266.908</u>	<u>672.192</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	-805.781	-4.266.908	672.192
	Betalte prioritetsafdrag	0	0	0
		<u>-805.781</u>	<u>-4.266.908</u>	<u>672.192</u>

Balance pr. 31. december 2021

Note	Aktiver	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 756 m.fl. Utterslev Kvarter, dagsværdi pr. 31.		
11	december 2021	<u>376.100.000</u>	<u>344.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>376.100.000</u>	<u>344.000.000</u>
	 Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restance andelshavere	32.487	2.165
12	Andre tilgodehavender	59.388	62.513
	Forudbetalte omkostninger	<u>366.490</u>	<u>347.756</u>
		<u>458.365</u>	<u>412.434</u>
14	Likvide midler	<u>7.686.191</u>	<u>7.701.033</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>8.144.556</u>	<u>8.113.467</u>
	Aktiver i alt	<u>384.244.556</u>	<u>352.113.467</u>

Balance pr. 31. december 2021

Note	Passiver	2021	2020
	Andelsindskud	141.648	141.648
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	359.735.489	327.635.489
	Overført resultat mv.	-33.480.937	-44.927.917
		<u>326.396.200</u>	<u>282.849.220</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	10.988.276	23.241.037
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	44.584.834	44.584.834
		<u>55.573.110</u>	<u>67.825.871</u>
	Egenkapital	<u>381.969.310</u>	<u>350.675.091</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
13	Antenneregnskab	0	0
15	Varmeregnskab	693.847	847.678
16	Udlejning beboerlokale	11.948	25.335
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	6.250	0
17	Skyldige omkostninger	1.563.201	565.363
		<u>2.275.246</u>	<u>1.438.376</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.275.246</u>	<u>1.438.376</u>
	Passiver i alt	<u>384.244.556</u>	<u>352.113.467</u>
1	Andelskroneberegning		
18	Sikkerhedsstillelse		
19	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

Andelsindskud	2021	2020
Saldo pr. 1. januar 2021	141.648	141.648
	<u>141.648</u>	<u>141.648</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	327.635.489	300.435.489
Årets opskrivning	32.100.000	27.200.000
Årets nedskrivning	0	0
	<u>359.735.489</u>	<u>327.635.489</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	-44.927.917	-71.637.462
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	12.252.761	26.037.353
Overført restandel af årets resultat	-805.781	672.192
	<u>-33.480.937</u>	<u>-44.927.917</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>326.396.200</u>	<u>282.849.220</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	23.241.037	49.278.390
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	-12.252.761	-26.037.353
	<u>10.988.276</u>	<u>23.241.037</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo primo	44.584.834	44.584.834
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>44.584.834</u>	<u>44.584.834</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>55.573.110</u>	<u>67.825.871</u>
Andre reserver	<u>55.573.110</u>	<u>67.825.871</u>
Egenkapital i alt	<u>381.969.310</u>	<u>350.675.091</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2021 (fastfrysning af valuarvurdering)

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	15.727.330
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom 31. december 2019, fastfrosset værdi	316.800.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	138.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet 381.969.310

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -55.573.110

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	316.800.000	
Bogført værdi	<u>376.100.000</u>	<u>-59.300.000</u>

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	0	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>0</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 267.096.200

Andelshavere antal kvm 19.078,30

Værdi pr. m² = 267096200 / 19078,3 14.000,00

Ejendommen er pr. 31. december 2019 vurderet af valuar Nordicals København A/S. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 6,00%.

Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Værdien pr. m² udgjorde ifølge regnskab pr. 31/12 2020 kr. 13.400,00. Hvert enkelt medlems andel i foreningens formue udgør herefter andelsbevisets pålydende værdi pr. 31/12 1981 med tillæg af 2.405,19%, der fremkommer således:

Værdi pr. 31/12 1981 pr. m ²	kr	558,84	
Værdi pr. 31/12 2021 pr. m ²	kr	<u>14.000,00</u>	
Stigning	kr	<u>13.441,16</u>	= <u>2405,19%</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2021	2021	2020
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	9.668.329	9.668.329	9.668.329
	Boligafgifter, erhverv	273.120	273.120	273.120
		<u>9.941.449</u>	<u>9.941.449</u>	<u>9.941.449</u>
3.	Lejeindtægter			
	Lokaler og haver, andelshavere	16.452	16.452	16.452
		<u>16.452</u>	<u>16.452</u>	<u>16.452</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	331.086	341.000	314.640
	Motorkøretøjsforsikring	6.558	7.000	6.379
	Droneforsikring	0	0	501
	Energistyring	6.831	7.000	6.663
		<u>344.475</u>	<u>355.000</u>	<u>328.183</u>
5.	Renholdelse og udenomsarealer			
	Diverse rengøringsmaterialer, småanskaff. m.v.	3.689		2.926
	Storskraldscontainer	7.750		13.563
	Vejsalt	6.075		0
		<u>17.514</u>	<u>60.000</u>	<u>16.489</u>
6.	Personaleomkostninger			
	Lønninger (vicevært)	709.327	721.000	728.019
	Regulering feriepengeforpligtelse	819	0	-74.160
	Regulering feriefond	0	0	50.541
	Lønrefusion	-7.619	0	-27.153
	Pensionsbidrag	74.508	75.000	64.201
	ATP	4.544	5.000	4.608
	Mobiltelefon, vicevært	3.790	5.000	5.458
	Arbejdstøj	7.965	10.000	12.306
	Personaleomkostninger	11.756	15.000	12.257
	Arbejdsskadeforsikring	12.982	13.000	12.148
	AER/AES	6.020	6.000	5.085
		<u>824.092</u>	<u>850.000</u>	<u>793.310</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2021	budget 2021	2020
7. Administrations- og foreningsomkostninger			
Kontorhold	27.520	40.000	25.073
Internetforbrug kontor	2.268	15.000	1.862
Hjemmeside	44.376	0	0
Revision og regnskab	40.625	39.750	39.375
Ekstra arbejder revisor, nøgletal	2.250	2.250	2.250
Administrationshonorar	325.840	328.000	320.356
Ekstra arbejde administrator	3.250	0	3.238
Varmeregnskab, Brunata	56.016	55.000	54.641
Varme egne lokaler	493	0	483
Tab på debitorer	567	0	0
Administrationsomkostninger	<u>503.205</u>	<u>480.000</u>	<u>447.278</u>
Sponsorstøtte m.v.	15.000	15.000	0
Honorar valuarvurdering	19.000	19.000	18.750
Generalforsamling og møder	73.332	90.000	29.120
Gaver og foreningsarrangementer	6.794	35.000	18.149
Foreningsomkostninger	<u>114.126</u>	<u>159.000</u>	<u>66.019</u>
I alt	<u>617.331</u>	<u>639.000</u>	<u>513.297</u>
8. Vedligeholdelse			
Renoveringsplan:			
Gennemgang facader/murværk	0	100.000	99.162
Renovering hovedtrapper	946.634	1.100.000	738.532
Udskiftning af hovedledning til varmt og koldt brugsvand fra stor varmecentral	1.859.375	3.800.000	0
Udskiftning varmemålere	32.074	0	0
Maling og reparationer af vinduer i stor gård	2.132.984	2.280.000	2.915.941
Udskiftning af ekspansionsbeholdere i stor varmecentral	0	0	127.576
Etablering af låger C.J. Brandtsvej / Peter Rørdamsvej	0	0	78.226
Reparation af sætningsrevner på facade	137.798	200.000	0
Renovering grønne arealer	78.890	60.000	0
Legepladser	36.445	40.000	0
Rådgivning klimaskærm/tag	50.000	800.000	0
	<u>5.274.200</u>	<u>8.380.000</u>	<u>3.959.437</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2021	budget 2021	2020
9. Vedligeholdelse			
Almindelig vedligeholdelse:			
Reparationer og vedligeholdelse ifølge budget	0	1.200.000	0
Tag	321.564		380.878
Kælder og loftrum	24.375		0
Malerudbedring vandskader fra tag	66.121		92.595
Kloakarbejde incl. rensning	13.412		1.968
Vand/sanitet	59.908		49.826
Rep./rensning afløb/faldstammer	14.739		43.141
Varmeanlæg, reparation	59.902		56.676
Teknisk bistand	49.350		22.090
Vinduer og døre	38.588		42.462
El-installationer, reparationer	71.188		60.985
Dørtelefon, reparationer	0		3.440
Antenneanlæg, reparationer	0		6.701
Fællesarealer, indendørs	14.375		0
Legeplads renovering	0		3.572
Låseservice	18.123		10.940
Etageadskillelse	58.038		0
Reparation af driftsmidler	24.770		14.418
Indkøb af driftsmidler	26.319		0
Grønne arealer	22.543		105.768
Småanskaffelser	15.088		24.047
Skadedyrsbekæmpelse	2.450		899
Facader	3.556		56.281
Anden vedligeholdelse i lejligheder	0		11.791
	<u>904.409</u>	<u>1.200.000</u>	<u>988.478</u>
10. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, Arbejdernes Landsbank	43.644	30.000	17.249
Renteudgifter, kreditorer	783	0	0
	<u>44.427</u>	<u>30.000</u>	<u>17.249</u>

Noter til årsrapporten

11. Ejendommen matr. nr. 756 m.fl. Utterslev Kvarter, dagsværdi pr. 31. december 2021

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	3.800.000	11.927.330	945.213	16.672.543
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	3.800.000	11.927.330	945.213	16.672.543
Afskrivninger primo	0	0	945.213	945.213
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Afskrivninger ultimo	0	0	945.213	945.213
Opskrivninger primo	0	0	0	328.272.668
Årets opskrivninger	0	0	0	32.100.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	360.372.668
Regnskabsmæssig værdi	3.800.000	11.927.330	0	376.100.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurdering af 24. januar 2022 af ejendomsmægler og valuar Nordicals København A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 138.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 376.100.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,40% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	10 år
OMK-leje pr. m ²	639 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.450 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	8.000 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 70,2 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder fra kr. 1.450 til kr. 1.375 vil ejendommens dagsværdi fald med ca. kr. 35,5 mio.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 15.727.330.

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
12. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavender vedrørende lejligheder	13.140	13.140
Tilgodehavende merpris areal	46.248	46.248
Igangværende overdragelser	0	3.125
	<u>59.388</u>	<u>62.513</u>
13. Antenneregnskab		
Saldo pr. 1. januar 2021	0	-19.192
Betalt Tv-afgifter	0	429.936
Indbetalt TV-afgifter	0	-406.038
Overført til driften	0	-4.706
	<u>0</u>	<u>0</u>
14. Likvide midler		
Kasse, bestyrelsen	5.342	5.976
Kasse, beboerlokale	4.323	3.335
Arbejdernes Landsbank, 5323 0244993	30.123	32.865
Arbejdernes Landsbank, 5323 0244985	2.018.496	1.989.317
Arbejdernes Landsbank, 5323 0519364, FormueFlex	5.620.282	5.647.540
Arbejdernes Landsbank, 5314 0245006	7.625	22.000
	<u>7.686.191</u>	<u>7.701.033</u>
15. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	1.696.773	1.819.866
Køb af varme	-1.001.175	-972.188
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	-1.751	0
	<u>693.847</u>	<u>847.678</u>
16. Udlejning beboerlokale		
Saldo pr. 1. januar 2021	25.335	0
Indtægt udlejning beboerlokale	4.400	31.335
Reparation og vedligeholdelse beboerlokale	-17.787	-6.000
	<u>11.948</u>	<u>25.335</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
17. Skyldige omkostninger		
Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	42.875	41.625
Forudbetaling boligafgift	0	91
Hensatte feriepengeforpligtelser	26.889	26.269
Indefrosne feriepenge	0	60.628
ATP	1.704	1.704
A-skat og AM-bidrag	20.833	67.678
Malermester MH	189.620	0
Brdr. Prødel	133.600	0
PKH Entreprise ApS	929.687	0
Kreditorer	217.993	367.368
	<u>1.563.201</u>	<u>565.363</u>

18. Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 756 m.fl. Utterslev Kvarter, kr. 600.000 der henligger hos administrator.

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5, ikke personligt for foreningens forpligtelser, men kun med den indbetalte andel.

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

19. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2021
	BBR areal m2	BBR areal m2	Antal	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	18.715	18.715	212	18.715
B2 Erhvervsandele	363	363	2	363
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B6 I alt	<u>19.078</u>	<u>19.078</u>	<u>214</u>	<u>19.078</u>

	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi		X		
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften		X		

D1 Stiftelsesår				1959
D2 Ejendommen opførelsesår				1925

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				Nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.				

F1 Anvendt vurderingsprincip	Handelsværdi som udlejningsejendom 31. december 2019, fastfrosset værdi			
-------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------	--	--	--

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Ja			
----------------------------------------------------	----	--	--	--

	Kr.	Gns.kr.pr.kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	316.800.000	16.605
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	55.573.110	2.913
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	18%	

Eventualforpligtelser

G1 Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.	
G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.	
G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.	

Noter til årsrapporten

19. Refer Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	521	517
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		752
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm		
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	6.178.609	57%
Øvrige omkostninger	4.540.646	42%
Finansielle poster, netto	44.427	0%
Afdrag	0	0%
I alt	<u>10.763.682</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>27</u>	<u>35</u>	<u>-42</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr.pr.kvm andel	Kr.pr.kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	7.233	7.233
Valuarvurdering	16.605	16.605
Anskaffelsessum (kostpris)	824	824
K1	Foreslået andelsværdi	14.000
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	-308
K3	Teknisk andelsværdi	13.692
	Reserver uden for andelsværdi	2.913

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	65	52	47
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>198</u>	<u>208</u>	<u>276</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>263</u>	<u>259</u>	<u>324</u>

P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gæld i ejendom) i %	100%
----------	-----------------------------------------------------------------	------

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Janne Jensen

Administrator

Serienummer: CVR:29803250-RID:1249553782607

IP: 86.58.xxx.xxx

2022-03-17 12:58:58 UTC

NEM ID 

Eskil Emil Kwedéris

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B På Bjerget

Serienummer: PID:9208-2002-2-067791739377

IP: 193.169.xxx.xxx

2022-03-17 13:06:47 UTC

NEM ID 

Morten Østrup Møller

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-894342037911

IP: 93.160.xxx.xxx

2022-03-17 13:13:01 UTC

NEM ID 


Rita Irma Christiansen

Intern Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-275091160347

IP: 109.56.xxx.xxx

2022-03-17 15:41:18 UTC

NEM ID 

Søren Maix

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B På Bjerget

Serienummer: PID:9208-2002-2-825149987650

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-03-17 16:34:31 UTC

NEM ID 


Christoffer Vedel

Intern revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-873147612029

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-03-20 05:15:46 UTC

NEM ID 

Erik Palle Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B På Bjerget

Serienummer: PID:9208-2002-2-042411998667

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-03-20 16:36:23 UTC

NEM ID 


Anders Holmgaard Christiansen

Revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 94.189.xxx.xxx

2022-03-20 22:02:48 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MO8KO-5EV6C-B5Q4N-COZZI-TLTCV-P27LQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

PEÑNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Gitte Helene Blom Christensen

Næstformand

På vegne af: A/B På Bjerget

Serienummer: PID:9208-2002-2-515408557476

IP: 31.3.xxx.xxx

2022-03-21 09:25:07 UTC

NEM ID 

Poul Damgaard Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B På Bjerget

Serienummer: PID:9208-2002-2-599492148901

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-03-27 22:12:53 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MO8KO-5EV6C-B5Q4N-COZZI-TLTCV-P27LQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>