

E/F Bryggervangen

Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

This document has esignatur Agreement-ID: 0d1f98zhrzS252402764

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 3. april 2025

Dirigent:

Indhold

	Side
Foreningsoplysninger.....	3
Bestyrelsens påtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Administratorerklæring.....	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	12
Noter.....	14

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 2024 - 31. december 2024
Administrator	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Ringstedgade 24, 1.tv. 4700 Næstved www.newsec.dk
Bestyrelse	Anders Funding la Cour , formand Rikke Rasmussen Nanna Warmdahl
Revisor	Revisionsfirmaet Søren Askly ApS Nordre Strandvej 119A, 2 3150 Hellebæk

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 20. februar 2025

Bestyrelse

Anders Funding la Cour
Formand

Rikke Rasmussen

Nanna Warmdahl

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af MitID/ 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 2024 - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 20. februar 2025

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

Søren Askly
Registreret revisor

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

Administratørerklæring

Som administrator i E/F Bryggervangen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. 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 2024.

Næstved, den 20. februar 2025

Newsec Property Asset Management Denmark A/S

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af MitID/ digital signatur.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Bryggervangen for 2024 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

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

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver værdiansættes til nominel værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel 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 nominel værdi.

Grundfond

Særlig vedligeholdelse indgår ikke i ejerforeningens regnskab over fællesudgifter side 9. 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	2024	Ej revideret Budget 2024	2023
Indtægter				
Opkrævet ejerforeningsbidrag		3.169.095	3.169.083	3.045.773
Vaskeri	1	134.162	100.000	102.176
Diverse indtægt		41.294	0	9.591
Indtægter i alt		3.344.551	3.269.083	3.157.540
Omkostninger				
Faste omkostninger				
Forsikring		-323.627	-320.000	-215.641
Faste omkostninger i alt		-323.627	-320.000	-215.641
Forsyning				
El-forbrug		-93.058	-120.000	-111.639
Vandudgift		-398.778	-380.000	-375.010
Renovation via skattebillet		-582.153	-590.000	-497.788
Renovation		-4.900	-50.000	-5.999
Renovationsredskaber (Skaktposer mm)		0	-50.000	0
Skadedyrsbekæmpelse		0	-5.000	0
Internet		-38.124	-38.500	-38.124
Forsyning i alt		-1.117.012	-1.233.500	-1.028.560
Renholdelse				
Snerydning, grus og saltning		-18.069	-50.000	-21.225
Rengøring indvendigt/Hovedtrapper		-14.194	-75.000	-64.688
Udvendig vinduespolering		0	-5.000	-1.969
Artikler fællesarealer		-990	0	-20.739
Rengøringsartikler		-1.169	0	-224
Renholdelse i alt		-34.421	-130.000	-108.844
Vaskeri				
Vaskerikort		0	-1.000	-1.912
Serviceaftale vaskeri		-1.485	-4.000	-1.485
Forbrugsmaterialer vaskeri		-1.781	0	-630
Vedligeholdelse vaskeri		-18.280	-10.000	0
Hensættelse til fornyelser		-112.616	-35.000	-98.149
Vaskeri i alt		-134.162	-50.000	-102.176

Resultatopgørelse

	Note	2024	Ej revideret Budget 2024	2023
Fælles drift				
Vicevært		-399.300	-450.000	-406.800
Køb af redskaber under straksafskrivning		-1.188	-10.000	-3.087
Drift af afløbsinstallationer		-23.588	-30.000	-25.463
Drift af varmeinstallationer		-9.404	-20.000	-21.063
Diverse serviceabonnementer		0	-10.000	-7.758
Fælles drift i alt		-433.479	-520.000	-464.170
Vedligeholdelse og forbedringer i alt				
	2	-348.349	-232.033	-333.721
Administration				
Ejendomsadministration		-260.080	-260.400	-252.808
Ejendomsadministration - Ekstra		-7.022	-7.500	-7.298
Driftschef		-77.156	-75.000	-114.311
Varmeregnskabshonorar		-55.680	-55.500	-53.904
Revisionshonorar + opstilling		-16.600	-16.400	-15.800
Honorarer jura		0	-20.000	0
Konsulentbistand		-25.000	-200.000	0
Øvrig administration	3	-109.749	-148.750	-114.156
Administration i alt		-551.286	-783.550	-558.277
Omkostninger i alt		-2.942.336	-3.269.083	-2.811.388
Resultat af primær drift		402.216	0	346.152
Finansielle poster				
Finansielle indtægter		3.287	0	217
Finansielle poster i alt		3.287	0	217
Årets resultat		405.502	0	346.368

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024	2023
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Projektomkostninger	4	8.686.851	11.845.869
Materielle anlægsaktiver i alt		8.686.851	11.845.869
Finansielle anlægsaktiver			
Fælleslån		4.289.587	1.292.156
Finansielle anlægsaktiver i alt		4.289.587	1.292.156
Anlægsaktiver i alt		12.976.438	13.138.025
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Øvrige tilgodehavender	5	14.758	5.679
Periodisering		292.637	276.869
Tilgodehavende i alt		307.395	282.547
Likvider		1.954.365	951.296
Omsætningsaktiver i alt		2.261.761	1.233.843
Aktiver i alt		15.238.198	14.371.868

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024	2023
PASSIVER			
Egenkapital			
Overført resultat m.v. tidligere år		1.073.317	726.949
Årets resultat		405.502	346.368
I alt		<u>1.478.820</u>	<u>1.073.317</u>
Hensat til nyanskaffelser i vaskeri		369.429	256.813
Hensatte forpligtelser i alt		<u>369.429</u>	<u>256.813</u>
Egenkapital i alt		<u>1.848.249</u>	<u>1.330.130</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Bankgæld - fælleslån		4.287.376	1.287.845
Langfristet gæld i alt		<u>4.287.376</u>	<u>1.287.845</u>
Kortfristet gæld			
Bankgæld		7.685.351	10.845.869
Mellemregning, ejere		5.588	363
Kreditører		389.314	416.995
Varmeregnskab		280.926	314.256
Skyldige poster		92.080	176.409
Anden gæld		649.314	0
Kortfristet gæld i alt		<u>9.102.573</u>	<u>11.753.892</u>
Gæld i alt		<u>13.389.949</u>	<u>13.041.737</u>
Passiver i alt		<u>15.238.198</u>	<u>14.371.868</u>

Noter

		Ej revideret		
		2024	Budget 2024	2023
1	Vaskeri			
	Fællesvaskeri	133.562	100.000	102.176
	Vaskerikort	600	0	0
	Vaskeri i alt	134.162	100.000	102.176
	Vaskeri Udgifter			
	Vaskerikort	0	-1.000	-1.912
	Serviceabonnement	-1.485	-4.000	-1.485
	Forbrugsmaterialer	-1.781	0	-630
	Vedligeholdelse	-18.280	-10.000	0
	Hensættelse til fornyelser /årets resultat	-112.616	-35.000	-98.149
	Årets resultat hensættes til nyanskaffelser de kommende år:			
	Hensat overskud ved vaskeridrift tidligere år	256.813		158.664
	Årets overførte vaskeri resultat	-112.616		98.149
	Hensat til nyanskaffelser	144.197		256.813
	Vaskeri i alt	0	50.000	0
2	Vedligeholdelse og forbedringer			
	Beplantninger	69	0	99
	Terræn, grund diverse	766	0	2.530
	Afløbsledninger i jord, incl. brønde	0	0	11.918
	Belysning på terræn	0	0	102.083
	Konstruktioner i terræn	2.193	0	1.754
	Facader	2.563	0	0
	Udv. vinduer/døre	55.697	0	2.179
	Porte	7.994	0	13.004
	Altaner	183.000	140.000	0
	Tag	0	0	51.250
	Gulve	7.157	0	0
	Bygning indvendig diverse	4.010	0	228
	Henlæggelse	0	-100.000	0
	Afløbsinstallationer og sanitet	23.271	0	8.545
	Vandinstallationer	0	0	33.053
	Varmeanlæg	19.433	0	6.311
	Brandalarm -og slukningsanlæg	0	0	603
	El-installationer	37.021	0	80.560
	Vaskerianlæg	0	100.000	0
	Skilte m.v.	4.114	0	4.717
	Juleudsmykning	1.063	0	0
	Diverse vedl. til budgettering	0	92.033	0
	Projekt - Vedligeholdelse 5. sal	0	0	14.888
	Vedligeholdelse og forbedringer i alt	348.349	232.033	333.721

Noter

		Ej revideret		
		2024	Budget 2024	2023
3	Øvrig administration			
	Kontingenter	7.330	1.000	700
	Drift af selskabslokaler	0	0	414
	Repræsentation	5.452	10.000	9.974
	Bestyrelsesgodtgørelse	11.850	19.750	15.350
	Generalforsamling	8.417	10.000	7.556
	Møder	32.605	40.000	32.742
	Kontorartikler og tryksager	4.529	5.000	7.015
	Fotokopiering og IT / Multimedie	20.136	40.000	26.555
	Telefon og porto	1.538	1.000	673
	Transport	708	0	0
	Fællesarbejde	319	5.000	1.230
	Fester	222	5.000	0
	Afrundinger og differencer	2	0	0
	Gebyrer	16.641	12.000	11.947
	Øvrig administration i alt	109.749	148.750	114.156
4	Projektomkostninger			
	Gård + kloakprojekt - Sag 206	8.649.976		6.989.164
	Diverse vedligeholdelser - Sag 215	0		4.856.705
	Afstivning-/altan-facadeprojekt -Sag 216	36.875		0
	Projektomkostninger i alt	8.686.851		11.845.869
5	Øvrige tilgodehavender			
	Forsikringsskader	13.011		0
	Tilgodehavende 1	1.747		5.679
	Øvrige tilgodehavender i alt	14.758		5.679

41399 Rikke Rasmussen

Navn returneret af MitId: Rikke Maria Bomholt Rasmussen
Bestyrelsesmedlem

ID: c9d07217-ba5b-4ff8-bbf9-d27b0484e12f

IP-adresse: 131.165.101.20:41422

Dato for underskrift: 17-03-2025 09:17:19 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



41399 Nanna Warmdahl

Navn returneret af MitId: Nanna Munk Warmdahl
Bestyrelsesmedlem

ID: 8d2abe50-4717-411c-a5bc-71316431a94f

IP-adresse: 91.198.237.4:44879

Dato for underskrift: 17-03-2025 09:41:15 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



41399 Anders Funding la Cour

Navn returneret af MitId: NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Formand

ID: 3e0eb1a8-5247-41ce-8215-be9d5cc4f3c2

IP-adresse: 87.54.23.54:27152

Dato for underskrift: 13-03-2025 11:32:23 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



Pia Hallgren Münster-Swendsen

Navn returneret af MitId: Pia Hallgren Münster-Swendsen
Administrator

ID: f457cb8c-de28-4a89-86cb-17d048a79e57

IP-adresse: 217.74.155.1:8850

Dato for underskrift: 11-03-2025 12:56:11 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



Søren Askly

Navn returneret af MitId: Søren Stolt Askly
Revisor

ID: 17a82b34-b90b-47b8-8526-63ba99afdde4

IP-adresse: 130.185.140.26:62407

Dato for underskrift: 17-03-2025 12:11:47 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId

