

**A/B Bragesgade 16-18
Bragesgade 16-18
2200 København N
cvr. nr.: 26 32 96 98**

ÅRSRAPPORT FOR 1.10.2012 - 30.9.2013

12. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5-8
Resultatopgørelse.....	9
Aktiver.....	10
Passiver.....	11
Noter til årsrapporten.....	12-17
Nøgletal og udvalgte informationer.....	18
Andelskroneberegning.....	19

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Bragesgade 16-18
Bragesgade 16-18
2200 København N
<http://bragesgade.sjeldani.dk>

Bestyrelse: Emil Ole Keis Mortensen
Kim Larsen
Peter Munch Hagen

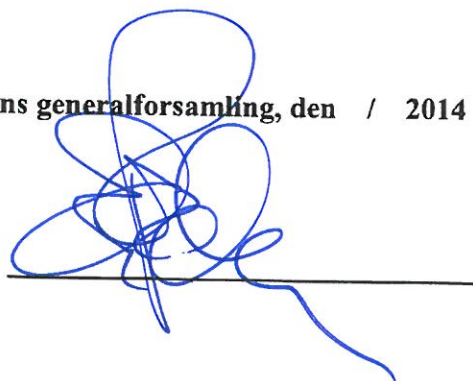
Suppleant: Sofie Tonø

Administrator: SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2014

Dirigent:



ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Bragesgade 16-18.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 – 30. september 2013.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9/1/2014


Administrator




SJELDANI Boligadministration
Kirsten Sjeldan

København, den 9/1/2014


Bestyrelsen



Emil Ole Keis Mortensen
Formand



Kim Larsen



Peter Munch Hagen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i A/B Bragesgade 16-18

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Bragesgade 16-18 for regnskabsåret 1. oktober 2012 – 30. september 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 – 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Frederiksberg, den 9/1/2014

DataRevision
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bragesgade 16-18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 oplysning om andelenes værdi, jfr. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 5.

Årsregnskabet er i det væsentligste opstillet på baggrund af "vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven" der blev offentliggjort af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i december 2010.

Disse anbefalinger er indarbejdet i årsrapporten og har udelukkende betydning for opstillingen efter årsregnskabsloven og således ingen betydning for opgørelsen af andelskronen.

Dog vil låneomkostninger og kurstab ved belåning af ejendommen blive afskrevet på etableringstidspunktet og der anvendes således ikke principperne om amortiseret kostpris, hvor låneomkostninger og kurstab afskrives over lånets løbetid. Denne ændring har ingen betydning ved opgørelsen af andelskronen.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger såsom regnskabsmæssige afskrivninger m.v.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregning værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v. 5-10 år

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom")

Overført resultat m.v. indeholder akkumuleret resultat, eventuel tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat

Under posten, Andre reserver, indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 20 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominel restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelser til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

BALANCEN

Nøgletal

De i note 22 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER 2012 - 30. SEPTEMBER 2013

	Note	Realiseret 2012/13 i kr.	Budget 2012/13 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2011/12 i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....	1	850.896	851	882
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		60.444	60	60
Vaskeriindtægter.....		9.804	5	3
Øvrige indtægter.....		0	0	3
Indtægter i alt.....		921.144	916	948
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	55.245	53	51
Forbrugsafgifter.....	3	57.597	58	64
Renholdelse.....	4	0	3	0
Vedligeholdelse, løbende.....	5	45.830	80	10
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....		0	0	0
Foreningsomkostninger.....	6	58.812	67	61
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	20.445	19	19
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	18	2.351	3	2
Afskrivninger af inventar og driftsmateriel.....	12	0	0	6
Omkostninger i alt.....		240.280	282	212
Resultat før finansielle poster.....		680.864	634	736
Finansielle indtægter.....	8	29.522	10	26
Finansielle omkostninger.....	9	493.343	500	496
Finansielle poster, netto.....		463.821	490	471
Resultat før skat.....		217.043	144	265
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		217.043	144	265
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		90.089	87	86
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v....		0	0	-6
Overført restandel af årets resultat.....		126.954	57	185
Disponeret i alt.....		217.043	144	265

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2013

Aktiver	Note	2012/13 i kr.	2011/12 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 2693 Udenbys Klædebo Kvarter.....	10	21.250.000	21.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 14.10.2013. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2012 udgør kr. 11.500.000			
Inventar og driftsmateriel.....	12	0	0
Anlægsaktiver.....		21.250.000	21.000
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	7
Forudbetalte omkostninger.....		22.617	23
Tilgodehavender.....		22.617	30
Likvide beholdninger.....	11	1.276.641	716
Omsætningsaktiver.....		1.299.258	747
Aktiver.....		22.549.258	21.747

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2013

Passiver	Note	2012/13 i kr.	2011/12 i tkr.
Andelsindskud.....		570.000	570
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		8.464.549	8.215
Overført resultat m.v.....		615.374	253
	13	9.649.923	9.038
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		264.309	409
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
Andre reserver.....	14	264.309	409
Egenkapital.....		9.914.232	9.447
Prioritetsgæld.....	15	10.472.079	10.562
Nordea Bank Prioritet, maksimum kr. 1.500.000.....		1.500.000	1.510
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		479.429	34
Varmeregnskab, igangværende.....	16	16.139	18
Vandregnskab, igangværende.....	16	6.752	3
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	18	32.195	30
Øvrig gæld.....	19	25.000	30
Mellemregning med administrator.....		1.281	0
Deposita.....		102.151	113
Gældsforpligtelser.....	20	12.635.026	12.299
Passiver.....		22.549.258	21.747
Eventualforpligtelser	21		
Nøgletal	22		
Beregning af andelsværdi	23		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2012/13

	Note	Realiseret 2012/13 i kr.	Budget 2012/13 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2011/12 i tkr.
Boligafgift	1			
Boligafgift, ensrettet pr 1/1/2012.....		850.896	851	762
Boligafgift, særmod. - ophævet 1/1/2012.....		0	0	120
		850.896	851	882
Ejendomsskat og forsikringer	2			
Ejendomsskatter.....		40.117	38	38
Forsikringer.....		15.128	15	13
		55.245	53	51
Forbrugsafgifter	3			
Renovation.....		41.883	38	38
Elforbrug fællesarealer.....		15.714	20	26
		57.597	58	64
Renholdelse	4			
Saltning og snerydning.....		0	3	0
		0	3	0
Vedligeholdelse, løbende	5			
VVS og blikkenslager.....		8.136		0
Elektriker.....		1.592		6
Maler.....		10.913		0
Murer.....		23.189		0
Låseservice.....		0		3
Varmeanlæg.....		2.000		0
Budgetpost.....			80	
		45.830	80	10

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2012/13

	Note	Realiseret 2012/13 i kr.	Budget 2012/13 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2011/12 i tkr.
Foreningsomkostninger	6			
Administrationshonorar.....		39.500	40	39
Advokathonorar.....		0	5	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		12.500	13	13
Varmeregnskabshonorar.....		772	1	1
Porto og PBS gebyrer m.v.....		6.040	8	8
		58.812	67	61
Øvrige foreningsomkostninger	7			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		6.400	5	5
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		1.045	2	2
Valuarvurdering.....		13.000	12	12
		20.445	19	19
Finansielle indtægter	8			
Renteindtægter Nordea prioritet.....		29.522	10	26
		29.522	10	26
Finansielle omkostninger	9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		447.800	450	452
Renteudgifter Nordea Prioritet.....		45.543	50	44
		493.343	500	496

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2012/13 i kr.	2011/12 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 2693 Udenbys Klædebo Kvarter	10		
Kostpris pr. 1.10.2012.....		12.785.451	12.785
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.9.2013.....		12.785.451	12.785
Opskrivninger pr. 1.10.2012.....		8.214.549	8.215
Årets opskrivning.....		250.000	0
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 30.9.2013.....		8.464.549	8.215
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.2013.....		21.250.000	21.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. september 2013 i henhold til vurdering af 14.10.2013 af Hans Trebbien. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2012 udgør kr 11.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,5 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 3,5 pct til 4,0 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 2,7 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 2.250 til kr. 5.250.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovgivningen § 5, stk. 2. litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Likvide beholdninger	11		
Nordea Bank, driftskonto prioritet SDO		1.276.641	716
		1.276.641	716

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2012/13 i kr.	2011/12 i tkr.
Inventar og driftsmateriel	12		
Kostpris pr. 1.10.2012.....		60.000	60
Tilgang.....			
Kostpris pr. 30.9.2013.....		60.000	60
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.10.2012.....		60.000	54
Årets afskrivning.....		0	6
Akkumulerede afskrivninger pr. 30.9.2013.....		60.000	60
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.2013.....		0	0
Forventet levetid.....		5-10 år	5-10 år
 Egenkapital	 13		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.10.2012.....	570.000	8.214.549	253.349
Årets opskrivning af ejendom.....		250.000	
Overført til andre reserver.....			144.982
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			90.089
Overført restandel af årets resultat.....			126.954
Saldo pr. 30.9.2013.....	570.000	8.464.549	615.374
 Andre reserver	 14		
		Reserve for at imødegå værdiforring gelses	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.10.2012.....		409.291	0
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen....			0
Overført fra "overført resultat".....		-144.982	0
Saldo pr. 30.9.2013.....		264.309	0

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2012/13 i kr.	2011/12 i tkr.
Prioritetsgæld:	15		
		Restgæld 1.10.2012	Kursværdi 30.9.2013
1. Nordea Kredit 4,4% kontant		4.952.168	5.105.726
2. Nordea Kredit 3,0% F10 stående		5.610.000	6.016.276
		10.562.168	11.122.002
Følgende kan oplyses om foreningens gæld:			
1. Nordea Kredit 4,4% kontant			
Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 4,4408% frem til 1.1.2041, hvor lånet er tilbagebetalt.			
2. Nordea Kredit 3,0% F10 stående			
Der betales en fast årlig rente på 3% frem til 1.10.2020, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til 1.10.2020.			
Varmeregnskab	16		
Indbetalt a conto.....		115.908	111
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		99.769	93
		16.139	18
Vandregnskab	17		
Indbetalt a conto.....		46.158	44
Afholdte omkostninger til vand.....		39.406	41
		6.752	3
Indvendig vedligeholdelse:	18		
Saldo pr. 1.10.2012.....		29.844	28
Hensat året 2012/13.....		2.351	2
		32.195	30
Frasolgt i året 2012/13.....		0	0
Anvendt i året 2012/13.....		0	0
Saldo pr. 30.9.2013.....		32.195	30

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2012/13 i kr.	2011/12 i tkr.
Øvrig gæld	19		
Skattefri telefongodtgørelse.....		0	2
Elektricitet og vandafregning.....		0	4
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		12.500	13
Valuar, Hans Trebbien.....		12.500	12
		25.000	30

Gældsforpligtelser

20

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 10.377.923 langfristede gældsforpligtelser.
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

Eventualforpligtelser

21

Sikkerhedsstillelser:

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve nominelt kr 1.518.000, der ligger til sikkerhed for bankmellemværende.

Øvrige forhold:

Nordea Bank har med sikkerhed i et pantebrev i ejendommen ydet et lån, hvor der er en årlig rente på pt 3,3% og hvor der er aftalt afdragsfrihed frem til 1.10.2020. Belåningen skal ses i sammenhæng med indlånskontoen i Nordea Bank, hvor foreningen modtager en indlånsrente på pt 3,3%.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for kassekreditten i banken eller gælden i kreditforeningen.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelser af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet bestyrelsen oplyser, at man til enhver tid ønsker at udleje mindst et lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er ikke afhændet nogle lejligheder siden den 19. maj 1994.

NOTER TIL BALANCEN

Note

Nøgletal

22

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Bragesgade 16-18 anvendes m² som fordelingsnøgle. De arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer stort set til det, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	19	1.200,00
Boliglejemål.....	2	110,00
	21	1.310,00

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	9.583	8.779
Valuarvurdering.....	17.708	16.221
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	10.655	9.760
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	9.446	
Foreslået andelsværdi.....	7.500	
Reserver uden for andelsværdi.....	220	

	Kr./ m ²
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	709
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	549

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	6
Øvrige omkostninger.....	24
Finansielle poster, netto.....	58
Afdrag.....	11
	100

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	92
-----------------------------------------------------	-----------

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2012/13 i kr.	2011/12 i tkr.
Beregning af andelsværdi	23		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 20:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		9.649.923	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.472.079		
Prioritetsgæld, kursværdi	-11.122.002	-649.923	
		<u>9.000.000</u>	
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30.9.2013			
		<u>9.000.000</u>	
Andelsværdi pr. m²	1.200	7.500,00	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 3.12.2012)			7.000,00

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Bragesgade 16, st.tv.	55	27.500	412.500
2	Bragesgade 16, st.th.	55	27.500	412.500
4	Bragesgade 16, 1.th.	55	27.500	412.500
5	Bragesgade 16, 2.tv.	55	27.500	412.500
6	Bragesgade 16, 2.th.	55	27.500	412.500
7	Bragesgade 16, 3.tv.	55	27.500	412.500
8	Bragesgade 16, 3.th.	55	27.500	412.500
9	Bragesgade 16, 4.tv.	55	27.500	412.500
11	Bragesgade 16, 5.sal.	124	47.000	930.000
12	Bragesgade 18, st.th.	72	36.000	540.000
13	Bragesgade 18, 1.tv.	55	27.500	412.500
14	Bragesgade 18, 1.th.	55	27.500	412.500
15	Bragesgade 18, 2.tv.	55	27.500	412.500
16	Bragesgade 18, 2.th.	55	27.500	412.500
17	Bragesgade 18, 3.tv.	55	27.500	412.500
18	Bragesgade 18, 3.th.	55	27.500	412.500
19	Bragesgade 18, 4.tv.	55	27.500	412.500
20	Bragesgade 18, 4.th.	55	27.500	412.500
21	Bragesgade 18, 5.sal.	124	47.000	930.000
		1.200	570.000	9.000.000