

**A/B Bragesgade 16-18
Bragesgade 16-18
2200 København N**

ÅRSRAPPORT FOR 1.10.2008 - 30.9.2009

8. regnskabsår

CVR. Nr.: 26 32 96 98

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Bragesgade 16-18

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4-5
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Aktiver.....	9
Passiver.....	10
Noter til årsrapporten og andelskroneberegning.....	11-14

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Bragesgade 16-18

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Bragesgade 16-18
Bragesgade 16-18
2200 København N

Bestyrelse: Jan Nielsen
Christian Bjørklund
Carsten Lindeberg Birn

Suppleanter: Sandra Kristensen

Administrator: Vest Administrationen A/S
Vesterbrogade 12, 2 tv.
1620 København V

Revision: DataRevision FRR
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg
Tlf. 38 19 91 00
Email: revisor@datarevision.dk

Kreditforening: BRF Kredit
Klampenborgvej 205
2800 Kgs. Lyngby

Bank: Amagerbanken
Amagerbrogade 25
2300 København S

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2008/09 for Andelsboligforeningen Bragesgade 16-18

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven med visse tilpasninger og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver, efter vor opfattelse, et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

København , den 17/2/2010

Administrator:

Vest Administrationen A/S

Bestyrelse:

Jan Nielsen
Formand

Christian Bjørklund
Næstformand

Carsten Lindeberg Birn

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Bragesgade 16-18

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Bragesgade 16-18 for regnskabsåret 1. oktober 2008 – 30. september 2009, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger. Revisionen har ikke omfattet de i årsregnskabet indeholdte budgettal.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2009 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2008 – 30. september 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING - fortsat**Supplerende oplysninger - manglende bilag**

Der har i regnskabsåret været afholdt udgifter til reparationer og vedligeholdelse, og rengøring og ejendomsservice for ca kr 100.000, hvor der har været en række problemstillinger som både administrationen og revisionen har opdaget, herunder at selskabet Nem Multiservice ApS har faktureret foreningen for ejendomsservice og vedligeholdelse tillagt moms, men selskabet er ikke momsregistreret, endvidere er der en række udgiftsbilag, hvoraf det ud af teksten ser ud som om, at foreningen betaler for samme udgift 2 gange og endelig har en ekstern leverandør oplyst, at et af foreningen fremlagte bilag var falsk. Det har under revisionen ikke været muligt at efterprøve de enkelte bilag, men det er bestyrelsens ansvar at der er den fornødne dokumentation for de afholdte udgifter, hvilket i modsat fald er en overtrædelse af bogføringsloven mv. Dette kan være ansvarspådragende for ledelsen.

Frederiksberg, den 17/2/2010

DataRevision FRR
Registrerede revisorerPer Larsen
Registreret revisor FRR

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik og efter samme regnskabspraksis som året før.

De væsentligste anvendte regnskabs- og vurderingsprincipper er i øvrigt:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden års-rapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Der er i årsrapporten medtaget den for regnskabsperioden opgjorte teoretiske boligafgift og leje. Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Udgifter

Udgifter omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, herunder prioritetsrenter, ejendomsskatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse, administrationsudgifter samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte udgifter samt betalte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansieringsposter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter, som ikke vedrører foreningens almindelige prioritetsgæld. Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ekstraordinære poster mv

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære og budgetterede drift. Årets skat, som består af årets aktuelle skat og udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Som følge af foreningens karakter samt formålet med udarbejdelsen af årsrapporten til brug for værdiansættelsen af andelskronen foretages der ikke afskrivning på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

Det er i øvrigt bestyrelsens hensigt at foretage en systematisk og løbende vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, hvorfor ejendommen derfor ikke antages at være udsat for løbende værdiforringelse.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til fremtidig vedligeholdelse og modernisering af foreningens ejendom i overensstemmelse med vedtagne beslutninger herom.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver.

Der er ikke afsat udskudt skat på salg af udlejede lejligheder.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER 2008 - 30. SEPTEMBER 2009

	Note	Regnskab 2008/09 i kr.	Budget 2008/09 i tkr.	Budget 2009/10 i tkr.
Indtægter				
Andelsboligafgift, stigning 10% fra 1/3/2010.....		534.478	548	566
Andelsboligafgift, individuelle forbedringer.....		479.740	480	480
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		61.870	46	62
Indtægter.....		1.076.088	1.074	1.108
Udgifter				
Prioritetsrenter.....	11	619.880	610	630
Ejendomsskatter, vandafgift m.v.	1	92.583	100	100
Forsikringer.....		10.163	10	12
Renholdelse, viceværterløn m.v.....	2	82.279	60	60
Elektricitet.....		38.446	10	10
Reparationer og vedligeholdelse.....	3	81.130	83	83
Afskrivning driftsmateriel og inventar.....	8	6.000	6	6
Revisor, administration og kontorhold.....	4	82.841	90	100
Hensættelse, indvendig vedligeholdelse.....	10	2.168	2	2
Udgifter.....		1.015.490	972	1.003
Primært driftsresultat.....		60.598	102	104
Finansieringsposter:				
Renteudgifter kassekredit i Amagerbanken.....		-52.194	-35	-50
Resultat før ekstraordinære poster.....		8.404	67	54
Ekstraordinære poster				
Beregnet skat af årets resultat.....	6	0	0	0
Ekstraordinære poster.....	5	-14.272	0	0
Årets resultat.....		-5.868	67	54
Årets resultat foreslås fordelt således:				
Årets resultat		-5.868	67	54
- Afdrag på prioritetsgæld.....		77.630	78	86
Overført til egenkapital.....		-83.498	-11	-31

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2009

AKTIVER	Note	2008/09 i kr.	2007/08 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 2693 Udenbys Klædebo..... (Ejendomsværdi pr 1/10 2008 kr 11.500.000)	7	12.785.451	12.785
Driftsmateriel og inventar.....	8	18.000	24
ANLÆGSAKTIVER.....		12.803.451	12.809
Tilgodehavende boligafgift.....		0	68
Forudbetalte omkostninger.....		16.646	16
Tilgodehavende skat.....		0	29
Kassebeholdning.....		10.000	16
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		26.646	129
AKTIVER.....		12.830.097	12.938

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2009

	PASSIVER	Note	2008/09 i kr.	2007/08 i tkr.
Andelskapital.....			570.000	570
Overført resultat:				
Saldo pr. 1.10.2008.....	500.865			494
+ Årets overførsel.....	-83.498			-66
+ Årets afdrag på prioritetsgæld.....	<u>77.630</u>		494.997	73
EGENKAPITAL.....		12	1.064.997	1.071
Henlagt til fremtidig modernisering/omlægning.....		9	100.000	100
HENSATTE FORPLIGTELSER.....			100.000	100
Prioritetsgæld.....		11	9.665.347	9.712
Langfristede gældsforpligtelser.....			9.665.347	9.712
Kassekredit Amagerbanken, maksimum kr. 1.000.000.....			758.514	346
Udlån Amagerbanken (ydelse kr. 8.300 pr måned).....			1.040.843	1.066
Skyldige omkostninger.....			55.336	132
Forudbetalt boligafgift, afregninger ved salg og fraflyttere.....			0	361
Deposita for andelshavere.....			116.690	123
Forudbetalt leje og deposita.....			2.435	2
Konto for indvendig vedligeholdelse.....		10	23.304	21
Varmeregnskab 2008/09.....			19.512	0
<u>Varmeregnskab 2009/10</u>				
A/c varmeindbetalinger.....	7.040			84
- afholdte varmeudgifter.....	<u>23.921</u>		-16.881	-81
Kortfristede gældsforpligtelser.....			1.999.753	2.055
GÆLDSFORPLIGTELSER.....			11.665.100	11.767
PASSIVER.....			12.830.097	12.938
Eventualforpligtelser.....		6		

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på kr 1.518.000, der ligger til sikkerhed for gæld til Amagerbanken.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	2008/09 i kr.	2007/08 i tkr.
Ejendomsskatter, vandafgift m.v.:			
	1		
Ejendomsskatter.....		29.537	30
Vandafgift.....		28.380	43
Renovation m.v.....		34.666	27
		92.583	100
Vandforbrug i m³:			
	m³		
Vandforbrug i år 2006/07 (år 2007).....	793		
Vandforbrug i år 2007/08 (år 2008).....	791		
Vandforbrug i år 2008/09 (år 2009) - forventet.....	789		
Renholdelse, viceværtløn m.v.:			
	2		
Ejendomsservice 1/10-31/12 og 1/6-30/09.....		34.782	49
Rengøring af svamp i kælder.....		16.556	0
Rengøring af svamp i kælder nr 18.....		16.556	0
Vinduespolering.....		0	1
Containerleje/bortkørsel skrald.....		10.385	8
Øvrig renholdelse, snerydning.....		4.000	0
		82.279	58
Reparationer og vedligeholdelse:			
	3		
Blikkenslager.....		4.518	23
Varmeanlæg.....		0	7
Vandskade i kælderen den 25/12/2008, ikke dækket.....		28.500	0
Murer.....		0	30
Tømrer og snedker.....		10.968	13
Elektriker.....		0	20
Låseservice.....		6.549	48
Kant Arkitekter A/S, Tag og Fag.....		12.458	0
Nem Multiservice ApS, tilslutning af vaskemaskine.....		10.445	0
Johansen VVS ApS, tilslutning af vaskemaskine.....		6.445	0
Gårdanlæg/redskaber/maskiner/diverse.....		1.247	1
		81.130	140

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Bragesgade 16-18

	Note	2008/09 i kr.	2007/08 i tkr.
Revisor, administration, kontorhold m.m.:	4		
Revisionshonorar.....		12.000	12
Administrationshonorar.....		41.888	41
Varmeregnskabshonorar.....		8.423	5
Handelsvurdering af ejendom.....		14.500	15
Udgifter internet/domæne.....		154	0
Generalforsamling, andre møder m.v.		0	7
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse.....		4.800	6
Portoandel og gebyrer.....		1.076	4
		82.841	91
Ekstraordinære poster:	5		
Reguleringer vedrørende tidligere år.....		-4.673	59
Udgiftsført forsikringssag vedrørende juni 2007.....		0	-66
Udgiftsført kassebeholdning pga indbrud hos kasserer.....		-9.599	0
Udgiftsført andel af kassebeholdning vedr tidligere år.....		0	-5
		-14.272	-13

Beregnet selskabsskat:

6

Der er i årsrapporten afsat selskabsskat af foreningens erhvervmæssige indkomst. Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse til skattefri anvendelse. Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance, og dermed ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Bragesgade 16-18

	Note	2008/09 i kr.	2007/08 i tkr.
Ejendommen:	7		
Ejendommens anskaffelsessum pr 1.10.2008.....		12.785.451	12.785
Saldo pr. 30.9.2009.....		12.785.451	12.785
Ejendommen består af:			
	Antal	Areal m ²	
Andelslejligheder.....	19	1.140	
Udlejede lejligheder.....	2	110	
	21	1.250	
Driftsmatriel og inventar:	8		
Saldo pr 1.10.2008.....		24.000	0
Etableringsudgifter ved nyt vaskeri.....		0	30
Afskrivning over 10 år.....		-6.000	-6
Saldo pr. 30.9.2009.....		18.000	24
Henlagt til fremtidig modernisering/omlægning:	9		
Saldo pr. 1.10.2008.....		100.000	100
Hensat året 2008/09.....		0	0
		100.000	100
Anvendt i året 2008/09.....		0	0
Saldo pr. 30.9.2009.....		100.000	100
Indvendig vedligeholdelse:	10		
Saldo pr. 1.10.2008.....		21.136	19
Hensat året 2008/09.....		2.168	2
		23.304	21
Saldo pr. 30.9.2009.....		23.304	21

Prioritetsgæld:

11

	Restgæld 1.10.2008	Afdrag	Renter	Restgæld 30.9.2009	Kursværdi 30.9.2009
BRF 5% inkv. år 11 - fast rente til år 2011/afdragsfri	7.575.000		412.838	7.575.000	7.775.738
BRF 5% kont. år 32 - fast rente / afdrages	2.137.233	46.886	133.770	2.090.347	2.207.675
BRF morarenter			4.416		
Amagerbanken, udlån		30.744	68.856		
	9.712.233	77.630	619.880	9.665.347	9.983.413

Note**Egenkapital ("andelenes værdi"):****12**

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 1.064.997

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (bogført værdi).
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.
3. Kontant ejendomsværdi

Ejendommen er vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Hans Trebbien til en kontant handelspris på kr. 20.500.000 pr 30.9.2009

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdien kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital pr. 30. september 2009.....		1.064.997
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	20.500.000	
- Bogført værdi for ejendommen.....	<u>12.785.451</u>	7.714.549
Bogført værdi prioritetsgæld.....	9.665.347	
Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>9.983.413</u>	-318.066
Foreningens formue pr. 30. september 2009.....		8.461.480

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{8.461.480 \times \text{andelsindskud}}{570.000}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 14,84 eller antallet af m² med kr. 7422

På den seneste generalforsamling blev andelskronen fastsat til kr. 7.000 pr. m².

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen, under hensyntagen til fremtidig vedligeholdelse og modernisering, sættes til kr. 7.000