

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

**ÅRSRAPPORT FOR 1.10.2011 - 30.9.2012**

**11. regnskabsår**

<b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>	<b>Side</b>
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

**Bestyrelse:** Christian Bjørklund  
Kim Larsen  
Peter Munch Hagen

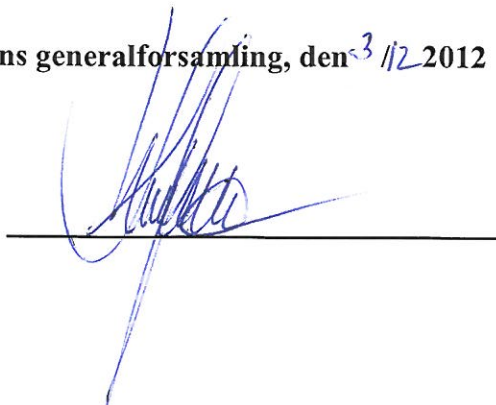
**Suppleant:** Jacob Højbye

**Administrator:** Sjeldani Administration  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV

**Revision:** DataRevision  
Pile Allé 29  
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den <sup>3</sup> /12 2012

**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 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 – 30. september 2012.

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 14/11/2012

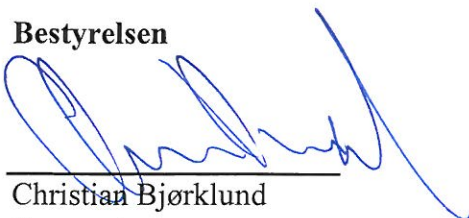
**Administrator**



Sjeldani Administration  
Kirsten Sjeldan

København, den 14/11/2012

**Bestyrelsen**



Christian Bjørklund  
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 2011 – 30. september 2012, 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 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 – 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Frederiksberg, den 14/11/2012

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 aflægger 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.

Den fulde omkostning til vedligeholdelse, genopretning og renovering er anført i resultatopgørelsen, og tidligere års opsparinger hertil, er opløst via resultatdisponeringen.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **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.

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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

#### **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 2011 - 30. SEPTEMBER 2012**

	Note	Realiseret 2011/12 i kr.	Budget 2011/12 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2010/11 i tkr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift.....	1	881.789	975	988
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		60.251	63	62
Vaskeriindtægter.....		3.268	10	11
Øvrige indtægter.....		3.000	12	120
<b>Indtægter i alt.....</b>		<b>948.308</b>	<b>1.060</b>	<b>1.180</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	50.883	50	49
Forbrugsafgifter.....	3	63.961	58	58
Renholdelse.....	4	0	3	54
Vedligeholdelse, løbende.....	5	9.525	80	26
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....		0	0	0
Foreningsomkostninger.....	6	60.736	65	68
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	19.111	18	23
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	18	2.104	3	2
Afskrivninger af inventar og driftsmateriel.....	12	6.000	6	6
<b>Omkostninger i alt.....</b>		<b>212.320</b>	<b>283</b>	<b>286</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>		<b>735.988</b>	<b>777</b>	<b>894</b>
Finansielle indtægter.....	8	25.537	0	10
Finansielle omkostninger.....	9	496.167	501	1.003
<b>Finansielle poster, netto.....</b>		<b>470.630</b>	<b>501</b>	<b>993</b>
<b>Resultat før skat.....</b>		<b>265.358</b>	<b>276</b>	<b>-99</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>Årets resultat.....</b>		<b>265.358</b>	<b>276</b>	<b>-99</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		0	0	-100
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		86.197	85	75
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v. ....		-6.000	-6	-6
Overført restandel af årets resultat.....		185.161	197	-69
<b>Disponeret i alt.....</b>		<b>265.358</b>	<b>276</b>	<b>-99</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2012**

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2011/12 i kr.</b>	<b>2010/11 i tkr.</b>
Ejendommen matr.nr. 2693 Udenbys Klædebo Kvarter..... Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 10.10.2012. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2011 udgør kr. 11.500.000	<b>10</b>	21.000.000	21.000
Inventar og driftsmateriel.....	<b>12</b>	0	6
<b>Anlægsaktiver.....</b>		<b>21.000.000</b>	<b>21.006</b>
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		7.360	30
Forudbetalte omkostninger.....		23.101	19
Varmeregnskab, igangværende.....	<b>16</b>	0	17
Øvrige tilgodehavender.....		0	47
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>30.461</b>	<b>112</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>11</b>	<b>716.054</b>	<b>834</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>746.515</b>	<b>946</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>21.746.515</b>	<b>21.952</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2012**

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2011/12 i kr.</b>	<b>2010/11 i tkr.</b>
Andelsindskud.....		570.000	570
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		8.214.549	8.215
Overført resultat m.v.....		253.349	-586
	<b>13</b>	<b>9.037.898</b>	<b>8.199</b>
<b>Andre reserver</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		409.291	983
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
<b>Andre reserver.....</b>	<b>14</b>	<b>409.291</b>	<b>983</b>
<b>Egenkapital.....</b>		<b>9.447.189</b>	<b>9.182</b>
Prioritetsgæld.....	<b>15</b>	10.562.168	10.648
Nordea Bank Prioritet, maksimum kr. 1.500.000.....		1.510.232	1.500
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		33.510	412
Varmeregnskab, igangværende.....	<b>16</b>	18.100	0
Vandregnskab, igangværende.....	<b>16</b>	2.591	9
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	<b>18</b>	29.844	28
Øvrig gæld.....	<b>19</b>	29.832	47
Mellemregning med administrator.....		188	7
Deposita.....		112.861	119
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>20</b>	<b>12.299.326</b>	<b>12.770</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>21.746.515</b>	<b>21.952</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	<b>21</b>		
<b>Nøgletal</b>	<b>22</b>		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	<b>23</b>		

**NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2011/12**

	Note	Realiseret 2011/12 i kr.	Budget 2011/12 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2010/11 i tkr.
<b>Boligafgift</b>	<b>1</b>			
Boligafgift, ensrettet pr 1/1/2012.....		761.854	495	508
Boligafgift, særmod. - ophævet 1/1/2012.....		119.935	480	480
		<b>881.789</b>	<b>975</b>	<b>988</b>
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>	<b>2</b>			
Ejendomsskatter.....		37.724	37	36
Forsikringer.....		13.159	13	13
		<b>50.883</b>	<b>50</b>	<b>49</b>
<b>Forbrugsafgifter</b>	<b>3</b>			
Renovation.....		38.390	38	37
Elforbrug fællesarealer.....		25.571	20	20
		<b>63.961</b>	<b>58</b>	<b>58</b>
<b>Renholdelse</b>	<b>4</b>			
Trapperengøring.....		0	0	42
Hovedrengøring af lejlighed.....		0	0	8
Saltning og snerydning.....		0	3	4
		<b>0</b>	<b>3</b>	<b>54</b>
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>	<b>5</b>			
VVS og blikkenslager.....		0		2
Elektriker.....		6.322		3
Låseservice.....		3.203		2
Varmeanlæg.....		0		17
Gård, have og vej.....		0		1
Budgetpost.....			80	
		<b>9.525</b>	<b>80</b>	<b>26</b>

**NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2011/12**

	Note	Realiseret 2011/12 i kr.	Budget 2011/12 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2010/11 i tkr.
<b>Foreningsomkostninger</b>	<b>6</b>			
Administrationshonorar.....		39.375	39	35
Advokathonorar.....		0	7	5
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		12.500	13	13
Varmeregnskabshonorar.....		750	1	5
Porto og PBS gebyrer m.v.....		8.111	5	10
Kontorartikler m.v.....		0	0	1
		<b>60.736</b>	<b>65</b>	<b>68</b>
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>	<b>7</b>			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		4.800	5	5
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		2.100	1	0
Valuarvurdering.....		11.875	12	12
Tab fraflyttet andelshaver.....		336	0	5
		<b>19.111</b>	<b>18</b>	<b>23</b>
<b>Finansielle indtægter</b>	<b>8</b>			
Renteindtægter Nordea prioritet.....		25.537	0	10
		<b>25.537</b>	<b>0</b>	<b>10</b>
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>9</b>			
Prioritetsrenter og bidrag.....		452.201	496	493
Kurstab ved omlægning af prioritetslån.....		0	0	431
Omkostninger ved låneomlægning.....		0	0	22
Renteudgifter Nordea Prioritet.....		43.966	5	50
Renteudgifter udlån i bank.....		0	0	7
		<b>496.167</b>	<b>501</b>	<b>1.003</b>

### NOTER TIL BALANCEN

	Note	2011/12 i kr.	2010/11 i tkr.
<b>Ejendommen matr.nr. 2693 Udenbys Klædebo Kvarter</b>	<b>10</b>		
Kostpris pr. 1.10.2011.....		12.785.451	12.785
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.9.2012.....		12.785.451	12.785
Opskrivninger pr. 1.10.2011.....		8.214.549	0
Årets opskrivning.....		0	8.215
Tilbageført opskrivning.....		0	0
<b>Opskrivninger pr. 30.9.2012.....</b>		<b>8.214.549</b>	<b>8.215</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.2012.....</b>		<b>21.000.000</b>	<b>21.000</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. september 2012 i henhold til vurdering af 10.10.2012 af Hans Trebbien. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2011 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 2,6 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m<sup>2</sup> med kr. 2.167 til kr. 4.833.

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		716.054	834
		<b>716.054</b>	<b>834</b>

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2011/12 i kr.	2010/11 i tkr.
<b>Inventar og driftsmateriel</b>	<b>12</b>		
Kostpris pr. 1.10.2011.....		60.000	60
Tilgang.....			
Kostpris pr. 30.9.2012.....		<b>60.000</b>	<b>60</b>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.10.2011.....		54.000	48
Årets afskrivning.....		6.000	6
Afgang af afskrivninger.....			
Akkumulerede afskrivninger pr. 30.9.2012.....		<b>60.000</b>	<b>54</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.2012.....</b>		<b>0</b>	<b>6</b>
Forventet levetid.....		5-10 år	5-10 år
 <b>Egenkapital</b>	 <b>13</b>		
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom
			Overført resultat
Saldo pr. 1.10.2011.....	570.000	8.214.549	-585.715
Overført til andre reserver.....			573.706
<b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			86.197
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v.....			-6.000
Overført restandel af årets resultat.....			185.161
<b>Saldo pr. 30.9.2012.....</b>	<b>570.000</b>	<b>8.214.549</b>	<b>253.349</b>
 <b>Andre reserver</b>	 <b>14</b>		
		Reserve for at imødegå værdiforring gelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.10.2011.....		982.997	0
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen...			0
Overført fra "overført resultat".....		-573.706	0
<b>Saldo pr. 30.9.2012.....</b>		<b>409.291</b>	<b>0</b>

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2011/12 i kr.	2010/11 i tkr.
<b>Prioritetsgæld:</b>	<b>15</b>		
		Restgæld 1.10.2011	Kursværdi 30.9.2012
1. Nordea Kredit 4,4% kontant		5.038.365	5.207.464
2. Nordea Kredit 3,0% F10 stående		5.610.000	5.992.602
		<b>10.648.365</b>	<b>11.200.066</b>
Følgende kan oplyses om foreningens gæld:			
<b>1. Nordea Kredit 4,4% kontant</b>			
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.			
<b>2. Nordea Kredit 3,0% F10 stående</b>			
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.			
<b>Varmeregnskab</b>	<b>16</b>		
Indbetalt a conto.....		110.918	90
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		92.818	107
		<b>18.100</b>	<b>-17</b>
<b>Vandregnskab</b>	<b>17</b>		
Indbetalt a conto.....		43.548	28
Afholdte omkostninger til vand.....		40.957	20
		<b>2.591</b>	<b>9</b>
<b>Indvendig vedligeholdelse:</b>	<b>18</b>		
Saldo pr. 1.10.2011.....		27.740	26
Hensat året 2011/12.....		2.104	2
		29.844	28
Frasolgt i året 2011/12.....		0	0
Anvendt i året 2011/12.....		0	0
Saldo pr. 30.9.2012.....		<b>29.844</b>	<b>28</b>

### NOTER TIL BALANCEN

	Note	2011/12 i kr.	2010/11 i tkr.
<b>Øvrig gæld</b>	<b>19</b>		
Skattefri telefongodtgørelse.....		1.600	0
Fjernvarme.....		0	10
Elektricitet og vandafregning.....		3.732	0
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		12.500	13
Valuar, Hans Trebbien.....		12.000	11
Øvrige gældsposter.....		0	13
		<b>29.832</b>	<b>47</b>

#### Gældsforpligtelser

20

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 10.472.080 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 2,7% 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 2,7%.

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 m<sup>2</sup> 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:

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal m<sup>2</sup></b>
Andelsboliger.....	19	1.200,00
Boliglejemål.....	2	110,00
	<b>21</b>	<b>1.310,00</b>

**Beregnete nøgletal for foreningen:**

	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup> andel</b>	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup> total</b>
Offentlig ejendomsvurdering.....	9.583	8.779
Valuarvurdering.....	17.500	16.031
Ejendommens anskaffelsessum pr m <sup>2</sup> .....	10.655	9.760
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	9.627	
Foreslået andelsværdi.....	7.000	
Reserver uden for andelsværdi.....	341	

**Kr./ m<sup>2</sup>**

Boligafgift i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....	744
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....	548

**Omkostninger m.v. i pct**

**I pct.**

Vedligeholdelsesomkostninger.....	1
Øvrige omkostninger.....	26
Finansielle poster, netto.....	61
Afdrag.....	11
	<b>100</b>
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	<b>93</b>

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2011/12 i kr.	2010/11 i tkr.
<b>Beregning af andelsværdi</b>	<b>23</b>		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 20:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		9.037.898	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.562.168		
Prioritetsgæld, kursværdi	-11.200.066	-637.898	
		<u>8.400.000</u>	
<b>Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30.9.2012</b>			
		<u>8.400.000</u>	
<b>Andelsværdi pr. m<sup>2</sup></b>	1.200	<b>7.000,00</b>	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 7.12.2011)			7.000,00

**Fordeling af andelsværdien på adresser:**

Løbenr	Adresse	Antal m <sup>2</sup>	Oprindelig indskud	Værdi pr. andel
1	Bragesgade 16, st.tv.	55	27.500	385.000
2	Bragesgade 16, st.th.	55	27.500	385.000
4	Bragesgade 16, 1.th.	55	27.500	385.000
5	Bragesgade 16, 2.tv.	55	27.500	385.000
6	Bragesgade 16, 2.th.	55	27.500	385.000
7	Bragesgade 16, 3.tv.	55	27.500	385.000
8	Bragesgade 16, 3.th.	55	27.500	385.000
9	Bragesgade 16, 4.tv.	55	27.500	385.000
11	Bragesgade 16, 5.sal.	124	47.000	868.000
12	Bragesgade 18, st.th.	72	36.000	504.000
13	Bragesgade 18, 1.tv.	55	27.500	385.000
14	Bragesgade 18, 1.th.	55	27.500	385.000
15	Bragesgade 18, 2.tv.	55	27.500	385.000
16	Bragesgade 18, 2.th.	55	27.500	385.000
17	Bragesgade 18, 3.tv.	55	27.500	385.000
18	Bragesgade 18, 3.th.	55	27.500	385.000
19	Bragesgade 18, 4.tv.	55	27.500	385.000
20	Bragesgade 18, 4.th.	55	27.500	385.000
21	Bragesgade 18, 5.sal.	124	47.000	868.000
		<b>1.200</b>	<b>570.000</b>	<b>8.400.000</b>

Andelene nr 11 og 21 er udvidet med hver 30 m<sup>2</sup> uden indskud pr 1/1/2012