

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.10.2018 - 30.9.2019

18. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-6
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Noter til årsrapporten.....	13-18
Nøgletal og udvalgte informationer.....	19
Andelskroneberegning.....	20
Lovpligtige nøgleoplysninger.....	21-22

FORENINGSOPLYSNINGER

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

Bestyrelse: Thomas Skov
Johanne Petrine Schou
Nick Hansen
Signe Dyrmosø Nørregaard
Mads Olsson

Suppleant: Rasmus Hvid Jensen
Hanne Elmkjær

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

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2020

Dirigent: _____

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Bragesgade 16-18.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019.

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 10/1/2020

Administrator

SJELDANI Boligadministration

København , den 10/1/2020

Bestyrelsen

Thomas Skov
Formand

Johanne Petrine Schou

Nick Hansen

Signe Dyrmosse Nørregaard

Mads Olsson

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Bragesgade 16-18

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Bragesgade 16-18 for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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 andelsboligforeningens 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Frederiksberg, den 10/1/2020

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55

Registrerede revisorer

Per Larsen

Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bragesgade 16-18 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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.

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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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 fremførelse, 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse 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.

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 overførelse af årets resultat

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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 nominal restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal 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 fremførelse.

Nøgletal

De i note 21 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.

De lovpligtige nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. De i noten anførte arealangivelser er baseret på BBR-registrets informationer og der kan således være afvigelse i forhold til foreningens egne arealer.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. 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 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

	Note	Realiseret 2018/19 i kr.	Budget 2018/19 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2017/18 i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....		850.896	851	851
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		60.576	61	60
Vaskeriindtægter, fast beløb pr deltager.....		13.680	14	14
Arbejdsweekend.....		10.100	0	1
Øvrige indtægter.....		0	0	7
Indtægter i alt.....		935.252	925	933
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	65.391	69	66
Forbrugsafgifter.....	2	64.513	60	56
Renholdelse.....	3	29.955	33	30
Vedligeholdelse, løbende.....	4	20.649	140	16
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	0	0	675
Foreningsomkostninger.....	6	101.433	73	71
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	14.361	20	17
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	17	2.420	3	2
Omkostninger i alt.....		298.722	398	934
Resultat før finansielle poster.....		636.530	528	-1
Finansielle indtægter.....	8	33.367	30	38
Finansielle omkostninger.....	9	1.115.465	406	411
Finansielle poster, netto.....		1.082.098	376	373
Resultat før skat.....		-445.568	152	-374
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		-445.568	152	-374
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."..		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		-709.209	0	0
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		149.849	150	147
Overført restandel af årets resultat.....		113.792	2	-520
Disponeret i alt.....		-445.568	152	-374

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019

Aktiver	Note	2018/19 i kr.	2017/18 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 2693 Udenbys Klædebo Kvarter..... Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 19.11.2019. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2018 udgør kr. 11.500.000	10	26.000.000	25.000
Anlægsaktiver.....		26.000.000	25.000
Forudbetalte omkostninger.....		27.252	27
Tilgodehavender.....		27.252	27
Likvide beholdninger.....	11	2.208.886	1.154
Omsætningsaktiver.....		2.236.138	1.181
Aktiver.....		28.236.138	26.181

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019

Passiver	Note	2018/19 i kr.	2017/18 i tkr.
Andelsindskud.....		570.000	570
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		13.214.549	12.215
Overført resultat m.v.....		-3.407.226	-1.961
	12	10.377.323	10.824
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		3.167.461	2.166
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
Andre reserver.....	13	3.167.461	2.166
Egenkapital.....		13.544.784	12.990
Prioritetsgæld.....	14	12.012.000	11.451
Nordea Bank Prioritet, maksimum kr. 1.500.000.....	20	1.510.323	1.500
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		965.970	0
Varmeregnskab, igangværende.....	15	48.309	51
Vandregnskab, igangværende.....	15	12.069	4
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	17	46.591	44
Øvrig gæld.....	18	61.250	49
Forudbetalt boligafgift og leje.....		13.589	5
Mellemregning med administrator.....		0	3
Deposita og forudbetalt leje.....		7.560	8
Deposita andelshavere, fraflyttede.....		13.693	75
Gældsforpligtelser.....	19	14.691.354	13.191
Passiver.....		28.236.138	26.181
Eventualforpligtelser	20		
Nøgletal	21		
Beregning af andelsværdi	22		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2018/19

	Note	Realiseret 2018/19 i kr.	Budget 2018/19 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2017/18 i tkr.
Ejendomsskat og forsikringer	1			
Ejendomsskatter.....		48.232	50	48
Forsikringer.....		17.159	19	18
		65.391	69	66
Forbrugsafgifter	2			
Renovation.....		41.638	42	39
Elforbrug fællesarealer.....		22.875	18	17
		64.513	60	56
Renholdelse	3			
Ejendomsservice, trappevask.....		29.955	30	30
Saltning og snerydning.....		0	3	0
		29.955	33	30
Vedligeholdelse, løbende	4			
VVS og blikkenslager.....		0		6
Elektriker og lyskilder.....		10.840		2
Låseservice, port.....		850		0
Vaskeriudgifter.....		3.948		2
Gård, have og vej.....		2.552		3
Diverse materialer.....		1.063		0
Arbejdsweekends.....		1.396		3
Budgetpost.....			140	
		20.649	140	16

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2018/19

	Note	Realiseret 2018/19 i kr.	Budget 2018/19 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2017/18 i tkr.
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5			
Afsluttet facaderenovering tkr 1.300.....		0		675
Udskiftning af hoveddøre og bagtrappedøre.....		0		0
Budgetpost.....			0	
		0	0	675
Foreningsomkostninger	6			
Administrationshonorar.....		46.793	47	45
Administrationshonorar, tillægsydelse.....		37.975	8	8
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		13.000	13	13
Revisor, ved offentlige indberetninger.....		1.000	1	1
Varmeregnskabshonorar.....		0	1	2
Porto og PBS gebyrer m.v.....		2.665	4	2
		101.433	73	71
Øvrige foreningsomkostninger	7			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen - retur.....		0	4	4
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		611	2	0
Valuarvurdering.....		13.750	14	14
		14.361	20	17
Finansielle indtægter	8			
Renteindtægter Nordea prioritet.....	20	33.367	30	38
		33.367	30	38
Finansielle omkostninger	9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		365.080	365	370
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		709.209	0	0
Renteudgifter Nordea Prioritet.....	20	41.176	41	41
		1.115.465	406	411

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2018/19 i kr.	2017/18 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 2693 Udenbys Klædebo Kvarter	10		
Kostpris pr. 1.10.2018.....		12.785.451	12.785
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.9.2019.....		12.785.451	12.785
Opskrivninger pr. 1.10.2018.....		10.714.549	10.715
Årets opskrivning.....		2.500.000	1.500
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 30.9.2019.....		13.214.549	12.215
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.2019.....		26.000.000	25.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. september 2019 i henhold til vurdering af 19.11.2019 af Hans Trebbien. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2018 udgør kr 11.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,35 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast, beregnet efter DCF-modellen. 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 3,35 pct til 3,85 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 3,4 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 2.833 til kr. 5.667.

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	20	2.206.722	1.154
Nordea Bank, omprioriteringskonto		2.164	0
		2.208.886	1.154

NOTER TIL BALANCEN

	Note		
Egenkapital	12		
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom
			Overført resultat
Saldo pr. 1.10.2018.....	570.000	12.214.549	-1.960.695
Årets opskrivning af ejendom.....		1.000.000	
Overført til andre reserver.....			-1.000.963
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....			-709.209
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			149.849
Overført restandel af årets resultat.....			113.792
Saldo pr. 30.9.2019.....	570.000	13.214.549	-3.407.226
 Andre reserver	 13		
		Reserve for at imødegå værdiforring gelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.10.2018.....		2.166.498	0
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen...			0
Overført fra "overført resultat".....		1.000.963	0
Saldo pr. 30.9.2019.....		3.167.461	0

NOTER TIL BALANCEN

	Note					
Prioritetsgæld:	14					
	Restgæld	Kursværdi	Afdrag	Renter	Restgæld	Kursværdi
	1.10.2018	1.10.2018			30.9.2019	30.9.2019
1. NK 3,0% F10	5.610.000	6.046.458	0	200.377	0	0
2. NK 2,2% kontant	5.840.938	6.028.333	149.849	164.703	0	0
3. NK 1,2% kontant					5.885.000	6.062.323
4. NK 1% obl stående					6.127.000	6.127.000
	11.450.938	12.074.791	149.849	365.080	12.012.000	12.189.323

Følgende kan oplyses om foreningens gæld i Nordea Kredit:

1. NK 3,0% F10

Lånet er den 30/9/2019 omlagt til lån nr 4

2. NK 2,2% kontant

Lånet er den 30/9/2019 omlagt til lån nr 3

3. NK 1,2% kontant

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 1,2082% frem til 2049, hvor lånet er tilbagebetalt.

4. NK 1% obl stående

Konvertibelt obligationslån med en fast rente på 1%, lånet er afdragsfrit til 1.10.2029, hvor der påbegyndes afvikling frem til år 2049, hvor lånet er tilbagebetalt.

	Note	2018/19	2017/18
		i kr.	i tkr.
Varmeregnskab	15		
Indbetalt a conto.....		150.700	154
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		102.391	102
		48.309	51
Vandregnskab	16		
Indbetalt a conto.....		58.166	58
Afholdte omkostninger til vand.....		46.097	54
		12.069	4

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2018/19 i kr.	2017/18 i tkr.
Indvendig vedligeholdelse:	17		
Saldo pr. 1.10.2018.....		44.171	42
Hensat året 2018/19.....		2.420	2
		46.591	44
Anvendt i året 2018/19.....		0	0
Saldo pr. 30.9.2019.....		46.591	44
Øvrig gæld	18		
Ørsted A/S, elektricitet.....		0	4
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		13.000	13
Valuar, Hans Trebbien.....		13.750	14
SJELDANI Boligadministration		20.000	0
Arbejdsweekend, til afregning.....		10.800	16
Afsat skattefri telefongodtgørelse.....		3.700	4
		61.250	49

Gældsforpligtelser

19

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 11.847.778 langfristede gældsforpligtelser.
 Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

Eventualforpligtelser

20

Sikkerhedsstillelser:

Nordea Bank har med sikkerhed i et pantebrev i ejendommen ydet et lån på kr 1.500.000, hvor der er aftalt afdragsfrihed frem til 15.10.2020, hvor der sker nedskrivning over 20 år. Forrentningen af lånet og den tilsvarende indlånskonto i Nordea Bank, sker med samme rentesats.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for gælden 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

21

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 fra foreningens stiftelse udgør følgende:

Boligtype	Antal	Areal m²
Andelsboliger.....	19	1.200,00
Boliglejemål.....	2	110,00
	21	1.310,00

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m² andel	Kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	9.583	8.779
Valuarvurdering.....	21.667	19.847
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	10.655	9.760
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	10.379	
Foreslået andelsværdi.....	8.500	
Reserver uden for andelsværdi.....	2.640	

	Kr./ m²
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	709
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	551

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	1
Øvrige omkostninger.....	18
Finansielle poster, netto.....	71
Afdrag.....	10
	100

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	91
---	-----------

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2018/19 i kr.	2017/18 i tkr.	
Beregning af andelsværdi	22			
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 20:				
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		10.377.323		
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:				
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	12.012.000			
Prioritetsgæld, kursværdi	-12.189.323	-177.323		
		<u>10.200.000</u>		
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30.9.2019				
	<u>10.200.000</u>			
Andelsværdi pr. m²	1.200	8.500,00		
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28.1.2019)				
			8.500,00	
Fordeling af andelsværdien på adresser:				
Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Bragesgade 16, st.tv.	55	27.500	467.500
2	Bragesgade 16, st.th.	55	27.500	467.500
4	Bragesgade 16, 1.th.	55	27.500	467.500
5	Bragesgade 16, 2.tv.	55	27.500	467.500
6	Bragesgade 16, 2.th.	55	27.500	467.500
7	Bragesgade 16, 3.tv.	55	27.500	467.500
8	Bragesgade 16, 3.th.	55	27.500	467.500
9	Bragesgade 16, 4.tv.	55	27.500	467.500
11	Bragesgade 16, 5.sal. hems 30 m ²	124	47.000	1.054.000
12	Bragesgade 18, st.th.	72	36.000	612.000
13	Bragesgade 18, 1.tv.	55	27.500	467.500
14	Bragesgade 18, 1.th.	55	27.500	467.500
15	Bragesgade 18, 2.tv.	55	27.500	467.500
16	Bragesgade 18, 2.th.	55	27.500	467.500
17	Bragesgade 18, 3.tv.	55	27.500	467.500
18	Bragesgade 18, 3.th.	55	27.500	467.500
19	Bragesgade 18, 4.tv.	55	27.500	467.500
20	Bragesgade 18, 4.th.	55	27.500	467.500
21	Bragesgade 18, 5.sal. hems 30 m ²	124	47.000	1.054.000
		1.200	570.000	10.200.000

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.9.2019
Seneste regnskabsperiode	2018/19

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	Antal	BBR Areal, m ²
B1 Andelsboliger.....	19	1.140
B2 Erhvervsandele.....		
B3 Boliglejemål.....	2	110
B4 Erhvervslejemål.....		
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....		
B6 I alt	21	1.250

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?		X		
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?		X		
C3 <i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>				

D1 Foreningens stiftelsesår.....	2001
D2 Ejendommens opførelsesår.....	1903

	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2 <i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		

Sæt kryds	Anskaffelse prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Gns kr pr
m²

F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	26.000.000	20.800
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver.....	3.167.461	2.534
	%	
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi.....	12%	

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

H		Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	746
H2	Erhvervslejeindtægter.....	0
H3	Boliglejeindtægter.....	53

	Forrige år	Sidste år	I år	
J				
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	-693	-328	-391

	Gns. kr pr andels-m ²	
K1	Andelsværdi.....	8.947
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	10.926
K3	Teknisk andelsværdi.....	19.873

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1				
	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	92	13	17
M2				
	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr pr m ²)	551	540	0
M3				
	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	643	553	17

4. FINANSIELLE FORHOLD

	%	
P		
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	43%

	Forrige år	Sidste år	I år	
R				
	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	118	129	131

PENNEO

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

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

Mads Olsson

Administrator

På vegne af: A/B Bragesgade 16-18

Serienummer: PID:9208-2002-2-402056568279

IP: 148.64.xxx.xxx

2020-01-10 16:56:17Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-01-11 01:22:58Z

NEM ID 

Tomas Skov

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Bragesgade 16-18

Serienummer: PID:9208-2002-2-663204040531

IP: 83.89.xxx.xxx

2020-01-12 08:54:19Z

NEM ID 

Signe Dyrmosé Nørregaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bragesgade 16-18

Serienummer: PID:9208-2002-2-910046656619

IP: 185.107.xxx.xxx

2020-01-13 09:29:21Z

NEM ID 

Nick Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bragesgade 16-18

Serienummer: PID:9208-2002-2-143143506980

IP: 45.65.xxx.xxx

2020-01-14 13:21:02Z

NEM ID 

Johanne Petrine Amoussale Schou

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bragesgade 16-18

Serienummer: PID:9208-2002-2-659998549523

IP: 192.38.xxx.xxx

2020-01-16 20:49:10Z

NEM ID 

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-02-19 08:33:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SN47M-FH8U7-0JUOA-AEEBT-BDTWN-QVMILW

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>