

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.10.2007 - 30.9.2008

7. regnskabsår

CVR. Nr.: 26 32 96 98

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse.....	6
Aktiver.....	7
Passiver.....	8
Noter til årsrapporten og andelskroneberegning.....	9-12

FORENINGSOPLYSNINGER

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

Bestyrelse: Jan Nielsen
Louise Lykke Bojko
Randi Petersen
Susanne Sloth

Suppleanter: Susanne Sloth

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 2007/08 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.

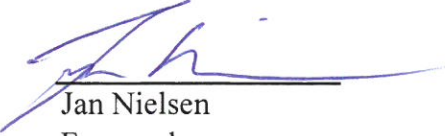
Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

København , den 17/2/2009

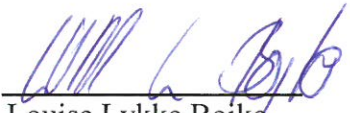
Administrator:

Vest Administrationen A/S

Bestyrelse:




Jan Nielsen
Formand



Louise Lykke Bojkø
Næstformand

Randi Petersen



Susanne Sloth

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Bragesgade 16-18

Vi har revideret årsrapporten for A/B Bragesgade 16-18 for regnskabsåret 1. oktober 2007 – 30. september 2008, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger. Revisionen har ikke omfattet de i årsrapporten indeholdte budgettal.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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 en årsrapport, 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 årsrapporten 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, 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 årsrapporten. 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 årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2008 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2007 – 30. september 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

Frederiksberg, den 17/2/2009

DataRevision FRR
Registrerede revisorer

Per 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:

Periodisering

Regnskabsposter er periodiserede, således at årsrapporten indeholder omkostninger og indtægter vedrørende regnskabsperioden uanset betalingstidspunkt.

Boligafgift og leje

Der er i årsrapporten medtaget den for perioden opgjorte teoretiske boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje, samt forudbetalt boligafgift og leje er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende og forudbetalt boligafgift og leje.

Skat

Der udgiftsføres skat af erhvervsmæssig indkomst ved udlejning til ikke-medlemmer.

Ejendom incl. anlæg m.v.

Ejendommen er optaget til anskaffelsesværdi med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der afskrives ikke på ejendommen, da det antages at ejendommen ikke er udsat for en løbende værdiforringelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender medtages i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Prioritetsgæld og øvrig gæld

Gælden indgår med det nominelle beløb og den fulde restgæld er anført som langfristet gæld.

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 2007 - 30. SEPTEMBER 2008

	Note	Regnskab 2007/08 i kr.	Budget 2007/08 i tkr.	Budget 2008/09 i tkr.
Indtægter				
Andelsboligafgift.....		534.478	534	534
Andelsboligafgift, stigning 5% fra 1/4/2009.....				13
Andelsboligafgift, individuelle forbedringer.....		479.740	480	480
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		59.560	59	46
Øvrige indtægter.....		4.000		
Indtægter.....		1.077.778	1.074	1.074
Udgifter				
Prioritetsrenter.....	11	615.524	612	610
Ejendomsskatter, vandafgift m.v.	1	100.295	90	100
Forsikringer.....		9.492	10	10
Renholdelse, viceværterløn m.v.....	2	57.509	55	60
Elektricitet.....		1.181	15	10
Reparationer og vedligeholdelse.....	3	140.152	83	83
Henlæggelse til modernisering/omlægning.....	9	0	0	0
Afskrivning driftsmateriel og inventar.....	8	6.000		6
Revisor, administration og kontorhold.....	4	90.699	90	90
Hensættelse, indvendig vedligeholdelse.....	10	2.063	2	2
Udgifter.....		1.022.915	958	972
Primært driftsresultat.....		54.863	116	102
Finansieringsposter:				
Renteudgifter kassekredit i Amagerbanken.....		-34.658	-35	-35
Resultat før ekstraordinære poster.....		20.205	81	67
Ekstraordinære poster				
Beregnet skat af årets resultat.....	6	0	0	0
Ekstraordinære poster.....	5	-13.115	0	0
Årets resultat.....		7.090	81	67
Årets resultat foreslås fordelt således:				
Årets resultat		7.090	81	67
- Afdrag på prioritetsgæld.....		73.026	76	78
Overført til tabs- og vindingskonto.....		-65.936	5	-11

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2008

AKTIVER	Note	2007/08 i kr.	2006/07 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 2693 Udenbys Klædebo..... (Ejendomsværdi pr 1/10 2007 kr 12.700.000)	7	12.785.451	12.785
Driftsmateriel og inventar.....	8	24.000	0
ANLÆGSAKTIVER.....		12.809.451	12.785
Tilgodehavende boligafgift.....		67.997	50
Forudbetalte omkostninger.....		16.153	24
Tilgodehavende elektricitet mv.....		0	42
Tilgodehavende skat.....		28.528	0
Forsikringsager, udgiftsført.....		0	68
Kassebeholdning.....		15.894	19
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		128.572	203
AKTIVER.....		12.938.023	12.989

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2008

PASSIVER	Note	2007/08 i kr.	2006/07 i tkr.
Andelskapital.....		570.000	570
Tabs- og vindingskonto:			
Saldo pr. 1.10.2007.....			339
+ Årets overførsel.....			81
+ Årets afdrag på prioritetsgæld.....		500.865	74
EGENKAPITAL.....	12	1.070.865	1.064
Henlagt til fremtidig modernisering/omlægning.....	9	100.000	100
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		100.000	100
Prioritetsgæld.....	11	9.712.233	9.757
Langfristede gældsforpligtelser.....		9.712.233	9.757
Kassekredit Amagerbanken, maksimum kr. 1.000.000.....		346.298 ✓	702
Udlån Amagerbanken (ydelse kr. 8.300 pr måned).....		1.065.525 ✓	1.094
Skyldige omkostninger.....		131.125	54
Forudbetalt boligafgift, afregninger ved salg og fraflyttere.....		361.277	61
Mellemregning med administrator.....		794	3
Deposita for andelshavere.....		122.954	125
Forudbetalt leje og deposita.....		2.435	8
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	10	21.136	19
<u>Varmeregnskab 2007/08</u>			
A/c varmeindbetalinger.....			81
- afholdte varmeudgifter.....		3.381	-79
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.054.925	2.068
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		11.767.158	11.825
PASSIVER.....		12.938.023	12.989
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	2007/08 i kr.	2006/07 i tkr.
Ejendomsskatter, vandafgift m.v.:	1		
Ejendomsskatter.....		30.132	29
Vandafgift.....		43.360	31
Renovation m.v.....		26.803	27
		100.295	87
Renholdelse, viceværterløn m.v.:	2		
Trapperengøring og ejendomsservice.....		48.538	35
Vinduespolering.....		971	2
Containerleje/bortkørsel skrald.....		8.000	3
Øvrig renholdelse, snerydning.....		0	-1
		57.509	39
Reparationer og vedligeholdelse:	3		
Blikkenslager.....		22.563	0
Varmeanlæg.....		6.506	3
Murer.....		30.000	0
Tømrer og snedker.....		12.523	44
Elektriker.....		19.591	0
Maler.....		0	1
Låseservice.....		47.948	3
Vaskeriudgifter inkl køb af vaskemaskine.....		0	1
Gårdanlæg/redskaber/maskiner/diverse.....		1.021	0
		140.152	52

	Note	2007/08 i kr.	2006/07 i tkr.
Revisor, administration, kontorhold m.m.:	4		
Revisionshonorar.....		12.000	12
Administrationshonorar.....		41.233	41
Varmeregnskabshonorar.....		5.454	15
Handelsvurdering af ejendom.....		15.000	20
Kontorartikler m.v.....		0	1
Generalforsamling, andre møder m.v.		6.765	7
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse.....		6.000	2
Portoandel og gebyrer.....		4.247	2
Øvrig rådgivning/PBS/Dataløn.....		0	1
		90.699	101
Ekstraordinære poster:	5		
Indtægtsførsel vedrørende tidligere år.....		58.678	20
Tab på fraflyttede andelshavere vedr tidl år.....		0	-5
Udgiftsført forsikringssag vedrørende juni 2007.....		-66.375	0
Udgiftsført andel af kassebeholdning vedr tidligere år.....		-5.418	0
		-13.115	15
Beregnet selskabsskat:	6		

Der er i årsrapporten afsat selskabsskat af foreningens erhvervsmæssige indkomst.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når det sidste udlejede lejemål bliver afhændet og overgår til andel og dermed til skattefri anvendelse. Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som kan henføres til de lejligheder, der er solgt siden stiftelsen (eller indkomståret 1994) og frem til udgangen af det indkomstår, hvor det sidste udlejede lejemål sælges. Beskatningen kan udgøre et væsentligt skattetilsvær, der ikke fremgår af årsrapportens balance.

A/B Bragesgade 16-18

	Note	2007/08 i kr.	2006/07 i tkr.		
Ejendommen:	7				
Ejendommens anskaffelsessum pr 1.10.2007.....		12.785.451	12.785		
Saldo pr. 30.9.2008.....		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 1.10.2007.....		0	0		
Etableringsudgifter ved nyt vaskeri.....		30.000	0		
Afskrivning over 10 år.....		-6.000	0		
Saldo pr. 30.9.2008.....		24.000 ✓	0		
Henlagt til fremtidig modernisering/omlægning:	9				
Saldo pr. 1.10.2007.....		100.000	100		
Hensat året 2007/08.....		0	0		
		100.000	100		
Anvendt i året 2007/08.....		0	0		
Saldo pr. 30.9.2008.....		100.000 ✓	100		
Indvendig vedligeholdelse:	10				
Saldo pr. 1.10.2007.....		19.073	17		
Hensat året 2007/08.....		2.063	2		
		21.136	19		
Saldo pr. 30.9.2008.....		21.136 ✓	19		
Prioritetsgæld:	11				
	Restgæld	Afdrag	Renter	Restgæld	Kursværdi
	1.10.2007			30.9.2008	30.9.2008
BRF 5% inkv. år 11 - 97,55	7.575.000		409.050	7.575.000 ✓	7.681.050
BRF 5% kont. år 32 - 93,40	2.181.579	44.346	135.554	2.137.233 ✓	2.114.435
Amagerbanken, udlån		28.680	70.920		
	9.756.579	73.026	615.524	9.712.233	9.795.485

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. 1.070.865

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. Kontantejendomsværdien (20. alm. vurdering).

Ejendommen er vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Hans Trebbien til en kontant handelspris på kr. 20.500.000 pr 30.9.2008

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

Bogført egenkapital pr. 30. september 2008.....		1.070.865
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	20.500.000	
- Bogført værdi for ejendommen.....	<u>12.785.451</u>	7.714.549
Bogført værdi prioritetsgæld.....	9.712.233	
Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>9.795.485</u>	<u>-83.252</u>
Foreningens formue pr. 30. september 2008.....		8.702.162

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:

$$\frac{8.702.162 \times \text{andelsindskud}}{570.000}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 15,27 eller antallet af m² med kr. 7633

På den seneste generalforsamling blev andelskronen fastsat til kr. 5.500 pr. m².

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