

# DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

ADMINISTRATOR

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

**ÅRSRAPPORT FOR 1.10.2010 - 30.9.2011**

**10. regnskabsår**

# DATAREVISION FRR

## Registrerede revisorer

A/B Bragesgade 16-18

<b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger .....	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4-5
Anvendt regnskabspraksis.....	6-9
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Noter til årsrapporten.....	13-18
Nøgletal og udvalgte informationer.....	19
Andelskroneberegning.....	20

## FORENINGSOPLYSNINGER

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

**Bestyrelse:** Christian Bjørklund  
Carsten Lindeberg Birn  
Kim Dahl

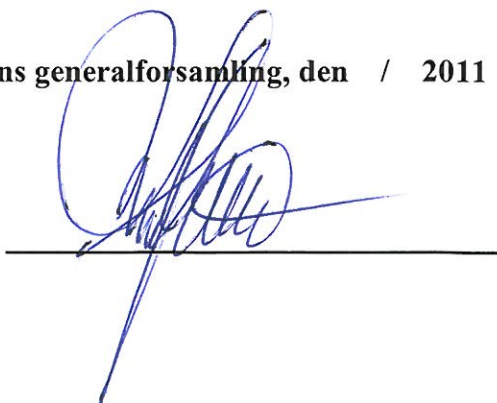
**Suppleant:** Jacob Højbye

**Administrator:** Sjeldani Administration  
P. Knudsensgade 1  
2450 København SV

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

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2011

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 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2010 – 30. september 2011.

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 10/11/2011

**Administrator**




---

Sjeldani Administration  
Kirsten Sjeldan

København , den 10/11/2011

**Bestyrelsen**



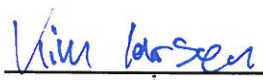
---

Christian Bjørklund  
Formand



---

Carsten Lindeberg Birn



---

Kim Dahl-Jensen

### DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

#### Til medlemmerne i A/B Bragesgade 16-18

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Bragesgade 16-18 for regnskabsåret 1. oktober 2010 – 30. september 2011, 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 at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført vores 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 revisionshandling 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING - fortsat

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2010 – 30. september 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Frederiksberg, den 10/11/2011

DataRevision FRR  
Registrerede revisorer

Per Larsen  
Registreret revisor FRR



### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

#### **Regnskabsgrundlag:**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bragesgade 16-18 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i 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.

#### **Ændringer i forhold til tidligere år:**

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.

Herudover er regnskabspraksis 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 renteomkostninger 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 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.

### 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 reservede 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 2010 - 30. SEPTEMBER 2011

	Note	Realiseret 2010/11 i kr.	Budget 2010/11 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2009/10 i tkr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift.....	1	987.743	1.014	1.014
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		61.560	63	63
Vaskeriindtægter.....		10.799	0	0
Øvrige indtægter.....		119.948	0	4
<b>Indtægter i alt.....</b>		<b>1.180.050</b>	<b>1.077</b>	<b>1.081</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	48.599	48	44
Forbrugsafgifter.....	3	57.562	119	167
Renholdelse.....	4	54.377	60	50
Vedligeholdelse, løbende.....	5	26.461	83	133
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....		0	0	0
Foreningsomkostninger.....	6	68.378	83	85
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	22.560	17	25
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	18	2.237	2	2
Afskrivninger af inventar og driftsmateriel.....	12	6.000	6	6
<b>Omkostninger i alt.....</b>		<b>286.174</b>	<b>418</b>	<b>512</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>		<b>893.876</b>	<b>660</b>	<b>569</b>
Finansielle indtægter.....	8	9.866	0	0
Finansielle omkostninger.....	9	1.002.782	669	675
<b>Finansielle poster, netto.....</b>		<b>992.916</b>	<b>669</b>	<b>675</b>
<b>Resultat før skat.....</b>		<b>-99.040</b>	<b>-10</b>	<b>-106</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>Årets resultat.....</b>		<b>-99.040</b>	<b>-10</b>	<b>-106</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		-100.000	0	0
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		75.466	98	89
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v....		-6.000	-6	-6
Overført restandel af årets resultat.....		-68.506	-102	-189
<b>Disponeret i alt.....</b>		<b>-99.040</b>	<b>-10</b>	<b>-106</b>

# DATA REVISION FRR

## Registrerede revisorer

A/B Bragesgade 16-18

### BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2011

Aktiver	Note	2010/11 i kr.	2009/10 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 2693 Udenbys Klædebo Kvarter..... Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 25.10.2011. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2010 udgør kr. 11.500.000	10	21.000.000	12.785
Inventar og driftsmateriel.....	12	6.000	12
<b>Anlægsaktiver.....</b>		<b>21.006.000</b>	<b>12.797</b>
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		30.003	97
Forudbetalte omkostninger.....		18.733	44
Varmeregnskab, igangværende.....	16	16.782	10
Øvrige tilgodehavender.....		46.669	35
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>112.187</b>	<b>187</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	11	<b>834.011</b>	<b>16</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>946.198</b>	<b>203</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>21.952.198</b>	<b>13.000</b>

# DATA REVISION FRR

## Registrerede revisorer

A/B Bragesgade 16-18

### BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2011

Passiver	Note	2010/11 i kr.	2009/10 i tkr.
Andelsindskud.....		570.000	570
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		8.214.549	0
Overført resultat m.v.....		-585.715	396
	<b>13</b>	<b>8.198.834</b>	<b>966</b>
<b>Andre reserver</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		982.997	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	100
<b>Andre reserver.....</b>	<b>14</b>	<b>982.997</b>	<b>100</b>
<b>Egenkapital.....</b>		<b>9.181.831</b>	<b>1.066</b>
Prioritetsgæld.....	<b>15</b>	12.148.365	9.616
Kassekredit Nordea Bank, maksimum kr. 0.....		0	873
Udlån Amagerbanken (ydelse kr. 8.300 pr måned).....		0	1.002
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		412.309	0
Vandregnskab, igangværende.....	<b>16</b>	8.853	0
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	<b>18</b>	27.740	26
Øvrig gæld.....	<b>19</b>	46.506	247
Mellemregning med administrator.....		7.469	52
Deposita.....		119.125	119
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>20</b>	<b>12.770.367</b>	<b>11.934</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>21.952.198</b>	<b>13.000</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 2010/11

	Note	Realiseret 2010/11 i kr.	Budget 2010/11 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2009/10 i tkr.
<b>Boligafgift</b>	<b>1</b>			
Boligafgift.....		508.003	534	534
Boligafgift, særmoderniseringer.....		479.740	480	480
		<b>987.743</b>	<b>1.014</b>	<b>1.014</b>
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>	<b>2</b>			
Ejendomsskatter.....		35.946	36	34
Forsikringer.....		12.653	12	11
		<b>48.599</b>	<b>48</b>	<b>44</b>
<b>Forbrugsafgifter</b>	<b>3</b>			
Vandafgift - overgået til vandregnskab.....		0	64	85
Renovation.....		37.451	35	35
Elforbrug fællesarealer.....		20.111	20	47
		<b>57.562</b>	<b>119</b>	<b>167</b>
<b>Renholdelse</b>	<b>4</b>			
Trapperengøring.....		42.139	60	50
Hovedengøring af lejlighed.....		8.182	0	0
Saltning og snerydning.....		4.056	0	0
		<b>54.377</b>	<b>60</b>	<b>50</b>
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>	<b>5</b>			
VVS og blikkenslager.....		2.350		26
Elektriker.....		3.221		12
Maler.....		0		1
Murer.....		0		15
Låseservice.....		2.129		3
Tømrer og snedker.....		0		10
Varmeanlæg.....		17.201		0
Vaskeriudgifter.....		0		21
Gård, have og vej.....		1.158		6
Arbejdsweekends.....		402		3
Nyanskaffelser.....		0		36
Budgetpost.....			83	
		<b>26.461</b>	<b>83</b>	<b>133</b>

### NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2010/11

		<b>Realiseret 2010/11</b>	<b>Budget 2010/11</b>	<b>Realiseret 2009/10</b>
			(ej revideret)	
	<b>Note</b>	<b>i kr.</b>	<b>i tkr.</b>	<b>i tkr.</b>
<b>Foreningsomkostninger</b>	<b>6</b>			
Administrationshonorar.....		34.781	50	50
Advokathonorar.....		4.570	7	11
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		12.500	13	13
Varmeregnskabshonorar.....		4.960	10	10
Porto og PBS gebyrer m.v.....		10.144	3	1
Kontorartikler m.v.....		1.423	0	0
		<b>68.378</b>	<b>83</b>	<b>85</b>
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>	<b>7</b>			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		5.200	5	3
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		0	0	0
Valuarvurdering.....		12.125	12	22
Tab fraflyttet andelshaver.....		5.235	0	0
		<b>22.560</b>	<b>17</b>	<b>25</b>
<b>Finansielle indtægter</b>	<b>8</b>			
Renteindtægter Nordea, driftskonto prioritet SDO..		9.866	0	0
		<b>9.866</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>9</b>			
Prioritetsrenter og bidrag.....		534.854	565	565
Kurstab ved omlægning af prioritetslån.....		430.632	0	0
Omkostninger ved låneomlægning.....		22.448	0	0
Renteudgifter kassekredit i bank.....		8.283	50	49
Renteudgifter udlån i bank.....		6.565	54	60
		<b>1.002.782</b>	<b>669</b>	<b>675</b>

### NOTER TIL BALANCEN

	Note	2010/11 i kr.	2009/10 i tkr.
<b>Ejendommen matr.nr. 2693 Udenbys Klædebo Kvarter</b>	<b>10</b>		
Kostpris pr. 1.10.2010.....		12.785.451	12.785
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.9.2011.....		12.785.451	12.785
Opskrivninger pr. 1.10.2010.....		0	0
Årets opskrivning.....		8.214.549	0
Tilbageført opskrivning.....		0	0
<b>Opskrivninger pr. 30.9.2011.....</b>		<b>8.214.549</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.2011.....</b>		<b>21.000.000</b>	<b>12.785</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. september 2011 i henhold til vurdering af 25.10.2011 af Hans Trebbien. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2010 udgør kr 11.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,40 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 3,40 pct til 3,90 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 2,7 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m<sup>2</sup> med kr. 2.368 til kr. 4.632.

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

<b>Likvide beholdninger</b>	<b>11</b>		
Nordea Bank, driftskonto prioritet SDO	15	834.011	0
Nordea, driftskonto		0	16
		<b>834.011</b>	<b>16</b>

### NOTER TIL BALANCEN

	Note	2010/11 i kr.	2009/10 i tkr.
<b>Inventar og driftsmateriel</b>	<b>12</b>		
Kostpris pr. 1.10.2010.....		60.000	60
Tilgang.....			
Kostpris pr. 30.9.2011.....		<b>60.000</b>	<b>60</b>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.10.2010.....		48.000	42
Årets afskrivning.....		6.000	6
Akkumulerede afskrivninger pr. 30.9.2011.....		<b>54.000</b>	<b>48</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.2011.....</b>		<b>6.000</b>	<b>12</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. 1.10.2010.....	570.000	0	396.322
Årets opskrivning af ejendom.....		8.214.549	
Overført til andre reserver.....			-982.997
<b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			75.466
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v.....			-6.000
Overført restandel af årets resultat.....			-68.506
<b>Saldo pr. 30.9.2011.....</b>	<b>570.000</b>	<b>8.214.549</b>	<b>-585.715</b>
 <b>Andre reserver</b>	 <b>14</b>		
		Reserve for at imødegå værdiforring gelder	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.10.2010.....		0	100.000
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen...			0
Overført fra "overført resultat".....		982.997	-100.000
<b>Saldo pr. 30.9.2011.....</b>		<b>982.997</b>	<b>0</b>

### NOTER TIL BALANCEN

		Note	2010/11 i kr.	2009/10 i tkr.	
<b>Prioritetsgæld:</b>		<b>15</b>			
	Restgæld 1.10.2010	Afdrag	Renter	Restgæld 30.9.2011	Kursværdi 30.9.2011
1. BRF 5% inkv. år 11 - omlagt	7.575.000	0	112.801	0	0
2. BRF 5% kontant - omlagt	2.040.774	12.831	35.558	0	0
3. Nordea Bank 3,1% prioritet SDO			42.074	1.500.000	1.500.000
4. Nordea Kredit 4,4% kontant		62.635	192.693	5.038.365	5.248.784
5. Nordea Kredit 3,0% F10 stående			151.728	5.610.000	5.618.415
	<b>9.615.774</b>	<b>75.466</b>	<b>534.854</b>	<b>12.148.365</b>	<b>12.367.199</b>

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

#### 3. Nordea Bank 3,1% prioritet SDO

Nordea Bank har med sikkerhed i et pantebrev i ejendommen ydet et lån, hvor der er en fast årlig rente på 3,136% 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 3,136%.

#### 4. Nordea Kredit 4,4% kontant

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 4,4408% frem til 1.1.2041, hvor lånet er tilbagebetalt.

#### 5. Nordea Kredit 3,0% F10 stående

Der betales en fast årlig rente på 4% 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.....		90.480	11
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		107.262	20
		<b>-16.782</b>	<b>-10</b>
<b>Vandregnskab</b>	<b>17</b>		
Indbetalt a conto.....		28.392	-
Afholdte omkostninger til vand.....		19.539	-
		<b>8.853</b>	<b>-</b>

### NOTER TIL BALANCEN

	Note	2010/11 i kr.	2009/10 i tkr.
<b>Indvendig vedligeholdelse:</b>	<b>18</b>		
Saldo pr. 1.10.2010.....		25.503	23
Hensat året 2010/11.....		2.237	2
		27.740	26
Frasolgt i året 2010/11.....		0	0
Anvendt i året 2010/11.....		0	0
Saldo pr. 30.9.2011.....		<b>27.740</b>	<b>26</b>
<b>Øvrig gæld</b>	<b>19</b>		
Terminsbetaling pr 30/9/2010.....		0	154
Fjernvarme.....		10.124	0
Elektricitet og vandafregning.....		0	65
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		12.500	13
Valuar, Hans Trebbien.....		11.000	11
Brunata, varmeregnskabshonorar.....		0	4
Øvrige gældsposter.....		12.882	0
		<b>46.506</b>	<b>247</b>

### Gældsforpligtelser

**20**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 12.060.365 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.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for kassekreditten i banken.

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 ikke til det, der konkret gælder for den enkelte andelshaver, da boligafgiften tillige består af moderniseringstillæg, samt ikke er ens for alle pr m<sup>2</sup>. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal m <sup>2</sup>
Andelsboliger.....	19	1.140,00
Boliglejemål.....	2	110,00
	<b>21</b>	<b>1.250,00</b>

#### Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering.....	10.088	9.200
Valuarvurdering.....	18.421	16.800
Ejendommens anskaffelsessum pr m <sup>2</sup> .....	11.215	10.228
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	10.372	
Foreslået andelsværdi.....	7.000	
Reserver uden for andelsværdi.....	862	
	<b>Kr./ m<sup>2</sup></b>	
Boligafgift i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....	866	
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....	560	

#### Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	2
Øvrige omkostninger.....	19
Finansielle poster, netto.....	73
Afdrag.....	6
	<b>100</b>
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	<b>84</b>

### NOTER TIL BALANCEN

	Note	2010/11 i kr.	2009/10 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		8.198.834	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	12.148.365		
Prioritetsgæld, kursværdi	-12.367.199	-218.834	
		<u>7.980.000</u>	
<b>Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30.9.2011</b>			
		<u>7.980.000</u>	
<b>Andelsværdi pr. m<sup>2</sup></b>		1.140	<b>7.000,00</b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23.3.2011)			7.000,00

#### Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Areal pr. m <sup>2</sup>	Areal i alt (m <sup>2</sup> )	Værdi pr. andel	Værdi i alt
16	55,00	880,00	385.000	6.160.000
1	72,00	72,00	504.000	504.000
2	94,00	188,00	658.000	1.316.000
<b>19</b>		<b>1.140,00</b>		<b>7.980.000</b>