

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

**ÅRSRAPPORT FOR 1.10.2016 - 30.9.2017**

**16. regnskabsår**

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

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

**Bestyrelse:** Mikkel Helbech Hansen  
Johanne Petrine Schou  
Maja R. Marlet  
Sofie Tonø

**Suppleant:**

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

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

**Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2017**

**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 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017.

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 8/12/2017

**Administrator**

---

SJELDANI Boligadministration

København, den 8/12/2017

**Bestyrelsen**

---

Mikkel Helbech Hansen  
Formand

---

Johanne Petrine Schou

---

Maja R. Marlet

---

Sofie Tonø

## 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 2016 – 30. september 2017, 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 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017 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 8/12/2017

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 2. af 6. januar 2015, 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 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal 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

## 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 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 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 2. af 6. januar 2015 fra Ministeriet for by, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. De i noten anførte arealangivelser er baseret på BBR-registrets informationer og der kan således være afvigelser 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 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

	Note	Realiseret 2016/17 i kr.	Budget 2016/17 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2015/16 i tkr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift.....		850.896	851	851
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		60.873	60	62
Vaskeriindtægter, kontant indsat.....		-4.085	15	18
<b>Indtægter i alt.....</b>		<b>907.684</b>	<b>926</b>	<b>931</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	63.199	63	63
Forbrugsafgifter.....	2	55.422	66	59
Renholdelse.....	3	29.160	33	29
Vedligeholdelse, løbende.....	4	114.526	90	85
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	689.068	0	0
Foreningsomkostninger.....	6	69.672	64	60
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	17.690	19	17
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	17	2.420	3	2
<b>Omkostninger i alt.....</b>		<b>1.041.157</b>	<b>337</b>	<b>315</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>		<b>-133.473</b>	<b>589</b>	<b>615</b>
Finansielle indtægter.....	8	36.527	20	30
Finansielle omkostninger.....	9	693.542	440	474
<b>Finansielle poster, netto.....</b>		<b>657.015</b>	<b>420</b>	<b>444</b>
<b>Resultat før skat.....</b>		<b>-790.488</b>	<b>169</b>	<b>171</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>Årets resultat.....</b>		<b>-790.488</b>	<b>169</b>	<b>171</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		-40.000	0	0
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		-263.824	0	0
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		134.965	130	103
Overført restandel af årets resultat.....		-621.629	39	68
<b>Disponeret i alt.....</b>		<b>-790.488</b>	<b>169</b>	<b>171</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017**

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2016/17 i kr.</b>	<b>2015/16 i tkr.</b>
Ejendommen matr.nr. 2693 Udenbys Klædebo Kvarter..... Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 9.11.2017. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2016 udgør kr. 11.500.000	<b>10</b>	<b>23.500.000</b>	<b>22.750</b>
<b>Anlægsaktiver.....</b>		<b>23.500.000</b>	<b>22.750</b>
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	0
Forudbetalte omkostninger.....		23.316	25
Øvrige tilgodehavender.....		0	15
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>23.316</b>	<b>40</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>11</b>	<b>2.103.248</b>	<b>1.005</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>2.126.564</b>	<b>1.045</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>25.626.564</b>	<b>23.795</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017**

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2016/17 i kr.</b>	<b>2015/16 i tkr.</b>
Andelsindskud.....		570.000	570
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		10.714.549	9.965
Overført resultat m.v.....		-246.838	629
	<b>12</b>	<b>11.037.711</b>	<b>11.163</b>
<b>Andre reserver</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		826.334	701
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	40
<b>Andre reserver.....</b>	<b>13</b>	<b>826.334</b>	<b>741</b>
<b>Egenkapital.....</b>		<b>11.864.045</b>	<b>11.905</b>
Prioritetsgæld.....	<b>14</b>	11.597.466	10.177
Nordea Bank Prioritet, maksimum kr. 1.500.000.....	<b>20</b>	1.500.000	1.500
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		0	11
Varmeregnskab, igangværende.....	<b>15</b>	42.111	34
Vandregnskab, igangværende.....	<b>15</b>	14.185	14
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	<b>17</b>	41.751	39
Øvrig gæld.....	<b>18</b>	474.058	30
Forudbetalt boligafgift og leje.....		3.910	6
Mellemregning med administrator.....		0	3
Deposita og forudbetalt leje.....		7.560	8
Deposita andelshavere, fraflyttede.....		81.478	68
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>19</b>	<b>13.762.519</b>	<b>11.890</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>25.626.564</b>	<b>23.795</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	<b>20</b>		
<b>Nøgletal</b>	<b>21</b>		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	<b>22</b>		

**NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2016/17**

	Note	Realiseret 2016/17 i kr.	Budget 2016/17 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2015/16 i tkr.
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>	<b>1</b>			
Ejendomsskatter.....		48.468	48	48
Forsikringer.....		14.731	15	14
		<b>63.199</b>	<b>63</b>	<b>63</b>
<b>Forbrugsafgifter</b>	<b>2</b>			
Renovation.....		41.439	50	46
Elforbrug fællesarealer.....		13.983	16	13
		<b>55.422</b>	<b>66</b>	<b>59</b>
<b>Renholdelse</b>	<b>3</b>			
Ejendomsservice, trappevask.....		29.160	30	29
Saltning og snerydning.....		0	3	0
		<b>29.160</b>	<b>33</b>	<b>29</b>
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>	<b>4</b>			
VVS og blikkenslager.....		3.581		28
Elektriker og lyskilder.....		90		5
Låseservice.....		0		1
Opsætning af ny trappestige i nr 16 til 5. sal.....		8.469		0
Skadedyrsbekæmpelse.....		0		25
Varmeanlæg inkl udskiftning vv-beholder mv.....		101.249		8
Vaskeriudgifter.....		0		17
Diverse materialer.....		693		2
Arbejdsweekends.....		444		1
Budgetpost.....			90	
		<b>114.526</b>	<b>90</b>	<b>85</b>

### NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2016/17

	Note	Realiseret 2016/17 i kr.	Budget 2016/17 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2015/16 i tkr.
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>	<b>5</b>			
Igangværende facaderenovering tkr 1.300.....		630.193		0
Montering af gadedøre og el-arbejde.....		58.875		0
Budgetpost.....			0	
		<b>689.068</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Foreningsomkostninger</b>	<b>6</b>			
Administrationshonorar.....		44.136	43	42
Administrationshonorar, tillægsydelse.....		8.756	2	2
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		12.500	12	13
Revisor, ved offentlige indberetninger.....		1.000	1	1
Varmeregnskabshonorar.....		0	1	
Porto og PBS gebyrer m.v.....		3.280	5	3
		<b>69.672</b>	<b>64</b>	<b>60</b>
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>	<b>7</b>			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		3.700	4	4
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		490	2	1
Valuarvurdering.....		13.000	13	13
Diverse.....		500	0	0
		<b>17.690</b>	<b>19</b>	<b>17</b>
<b>Finansielle indtægter</b>	<b>8</b>			
Renteindtægter Nordea prioritet.....		36.527	20	30
		<b>36.527</b>	<b>20</b>	<b>30</b>
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>9</b>			
Prioritetsrenter og bidrag.....		388.496	420	433
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		263.824	0	0
Renteudgifter Nordea Prioritet.....		41.222	20	41
		<b>693.542</b>	<b>440</b>	<b>474</b>

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2016/17 i kr.	2015/16 i tkr.
<b>Ejendommen matr.nr. 2693 Udenbys Klædebo Kvarter</b>	<b>10</b>		
Kostpris pr. 1.10.2016.....		12.785.451	12.785
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.9.2017.....		12.785.451	12.785
Opskrivninger pr. 1.10.2016.....		9.964.549	9.715
Årets opskrivning.....		750.000	250
Tilbageført opskrivning.....		0	0
<b>Opskrivninger pr. 30.9.2017.....</b>		<b>10.714.549</b>	<b>9.965</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.2017.....</b>		<b>23.500.000</b>	<b>22.750</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. september 2017 i henhold til vurdering af 9.11.2017 af Hans Trebbien. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2016 udgør kr 11.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,75 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 2,75 pct til 3,25 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 3,6 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m<sup>2</sup> med kr. 3.000 til kr. 5.500.

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	20	2.103.248	1.005
		<b>2.103.248</b>	<b>1.005</b>

**NOTER TIL BALANCEN**

	<b>Note</b>		
<b>Egenkapital</b>	<b>12</b>		
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom
			Overført resultat
Saldo pr. 1.10.2016.....	570.000	9.964.549	628.832
Årets opskrivning af ejendom.....		750.000	
Overført til andre reserver.....			-125.182
<b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>			
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....			-263.824
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			134.965
Overført restandel af årets resultat.....			-621.629
<b>Saldo pr. 30.9.2017.....</b>	<b>570.000</b>	<b>10.714.549</b>	<b>-246.838</b>
<b>Andre reserver</b>	<b>13</b>		
		Reserve for at imødegå værdiforrin- gelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.10.2016.....		701.152	40.000
Overført fra "overført resultat".....		125.182	-40.000
<b>Saldo pr. 30.9.2017.....</b>		<b>826.334</b>	<b>0</b>

**NOTER TIL BALANCEN**

	<b>Note</b>				
<b>Prioritetsgæld:</b>	<b>14</b>				
	Restgæld 1.10.2016	Afdrag	Renter	Restgæld 30.9.2017	Kursværdi 30.9.2017
1. Nordea Kredit 4,4% kontant	4.566.663	26.431	57.322	0	0
2. Nordea Kredit 3,0% F10 stående	5.610.000	0	200.838	5.610.000	6.249.540
3. Nordea Kredit 2,2% kontant		108.534	130.336	5.987.466	6.185.637
	<b>10.176.663</b>	<b>134.965</b>	<b>388.496</b>	<b>11.597.466</b>	<b>12.435.177</b>

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

**1. Nordea Kredit 4,4% kontant**

Lånet er omlagt til lån nr 3 i forbindelse med en yderligere belåning pr 31.12.2016

**2. Nordea Kredit 3,0% F10 stående**

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.

**3. Nordea Kredit 2,2% kontant**

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 2,247% frem til 31.12.2046, hvor lånet er tilbagebetalt.

	<b>Note</b>	<b>2016/17 i kr.</b>	<b>2015/16 i tkr.</b>
<b>Varmeregnskab</b>	<b>15</b>		
Indbetalt a conto.....		145.895	146
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		103.784	112
		<b>42.111</b>	<b>34</b>
<b>Vandregnskab</b>	<b>16</b>		
Indbetalt a conto.....		58.166	58
Afholdte omkostninger til vand.....		43.981	44
		<b>14.185</b>	<b>14</b>
<b>Indvendig vedligeholdelse:</b>	<b>17</b>		
Saldo pr. 1.10.2016.....		39.331	37
Hensat året 2016/17.....		2.420	2
		41.751	39
Anvendt i året 2016/17.....		0	0
<b>Saldo pr. 30.9.2017.....</b>		<b>41.751</b>	<b>39</b>

### NOTER TIL BALANCEN

	Note	2016/17 i kr.	2015/16 i tkr.
<b>Øvrig gæld</b>	<b>18</b>		
Byggecreditorer.....		446.300	0
Afsat skattefri telefongodtgørelse.....		0	4
Dong, elektricitet.....		1.389	2
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		12.500	13
Valuar, Hans Trebbien.....		13.000	13
Øvrige gældsposter.....		869	0
		<b>474.058</b>	<b>30</b>

#### Gældsforpligtelser

19

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 11.450.937 langfristede gældsforpligtelser.  
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

#### Eventualforpligtelser

20

##### Sikkerhedsstillelser:

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve nominelt kr 1.500.000, der ligger til sikkerhed for bankmellemværende.

##### Øvrige forhold:

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 1.10.2020. 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 kassekreditte 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 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 fra foreningens stiftelse udgør følgende:

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

#### Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering.....	9.583	8.779
Valuarvurdering.....	19.583	17.939
Ejendommens anskaffelsessum pr m <sup>2</sup> .....	10.655	9.760
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	9.697	
Foreslået andelsværdi.....	8.500	
Reserver uden for andelsværdi.....	689	
	<b>Kr./ m<sup>2</sup></b>	
Boligafgift i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....	709	
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....	553	

#### Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	44
Øvrige omkostninger.....	13
Finansielle poster, netto.....	36
Afdrag.....	7
	<b>100</b>
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	<b>94</b>

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2016/17 i kr.	2015/16 i tkr.
<b>Beregning af andelsværdi</b>	<b>22</b>		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 20:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		11.037.711	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.597.466		
Prioritetsgæld, kursværdi	-12.435.177	-837.711	
		<u>10.200.000</u>	
<b>Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30.9.2017</b>			
		<u>10.200.000</u>	
<b>Andelsværdi pr. m<sup>2</sup></b>	1.200	<b>8.500,00</b>	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 17.1.2017)			8.500,00

**Fordeling af andelsværdien på adresser:**

Løbenr	Adresse		Antal m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	124	47.000	1.054.000
			<b>1.200</b>	<b>570.000</b>	<b>10.200.000</b>

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.9.2017
Seneste regnskabsperiode	2016/17

### 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

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

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?		X		
C2	Hvilket fordelingsstal 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 m <sup>2</sup>	
		Kr	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	23.500.000	18.800
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	826.334	661
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	4%	

### 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 <sup>2</sup> pr år
H1	Boligafgift.....	746
H2	Erhvervslejeindtægter.....	0
H3	Boliglejeindtægter.....	53

J		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	142	150	-693

K1		Gns. kr pr andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi.....	8.947
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	10.207
K3	<b>Teknisk andelsværdi.....</b>	<b>19.154</b>

### 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år
M1	65	68	92
M2	0	0	551
M3	<b>65</b>	<b>68</b>	<b>643</b>

### 4. FINANSIELLE FORHOLD

P		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	41%

R		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år).....	86	90	118

# 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.”

## Lene Hansen

### Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration  
Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150  
IP: 195.225.90.179  
2017-12-08 12:07:38Z

NEM ID 

## Sofie Tonø

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bragesgade 16-18  
Serienummer: PID:9208-2002-2-861811965322  
IP: 109.59.36.89  
2017-12-11 19:33:40Z

NEM ID 

## Mikkel Helbech Hansen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Bragesgade 16-18  
Serienummer: PID:9208-2002-2-708688649418  
IP: 37.96.13.207  
2017-12-14 15:21:20Z

NEM ID 

## Maja Ravnkilde Marlet

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Bragesgade 16-18  
Serienummer: PID:9208-2002-2-134610836631  
IP: 2.111.48.39  
2017-12-20 19:14:04Z

NEM ID 

## Johanne Petrine Amoussale Schou

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bragesgade 16-18  
Serienummer: PID:9208-2002-2-659998549523  
IP: 2.105.183.98  
2017-12-22 09:07:59Z

NEM ID 

## Lene Hansen

### Dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration  
Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150  
IP: 195.225.90.179  
2018-01-30 09:05:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M20GV-Q00FT-6PIAE-VLEHX-SX0AX-J6YJV

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 tidsstemplet 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](mailto: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>