

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

**ÅRSRAPPORT FOR 1.10.2015 - 30.9.2016**

**15. regnskabsår**

<b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger .....	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4-5
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Aktiver.....	10
Passiver.....	11
Noter til årsrapporten.....	12-17
Nøgletal og udvalgte informationer.....	18
Andelskroneberegning.....	19
Lovpligtige nøgleoplysninger.....	20-21

**FORENINGSOPLYSNINGER**

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

**Bestyrelse:** Emil Ole Keis Mortensen  
Peter Munk Hagen  
Maja R. Marlet  
Sofie Tonø

**Suppleant:** Marianne Linnik Hansen

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

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

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 17/1 2017

**Dirigent:**

Lene Hansen

## 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 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14/12/2016

### Administrator



SJELDANI Boligadministration

f. Kirsten Sjeldan

København, den 14/12/2016

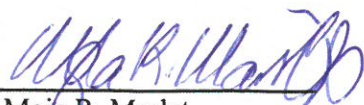
### Bestyrelsen



Emil Ole Keis Mortensen

Formand

Peter Munk Hagen



Maja R. Marlet

Sofie Fønø

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

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

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Bragesgade 16-18 for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET - fortsat**

**Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af 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.

Frederiksberg, den 14/12/2016

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.

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")

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Overført resultat m.v. indeholder akkumuleret resultat, eventuel tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat

Under posten, Andre reserver, indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 20 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

#### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominel restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

#### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

#### **Hensættelser til udskudt skat**

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

#### **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 2015 - 30. SEPTEMBER 2016**

	Note	Realiseret 2015/16 i kr.	Budget 2015/16 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2014/15 i tkr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift.....		850.896	851	851
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		61.679	60	62
Vaskeriindtægter.....		18.301	15	18
<b>Indtægter i alt.....</b>		<b>930.876</b>	<b>926</b>	<b>930</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	62.873	61	58
Forbrugsafgifter.....	2	59.083	71	71
Renholdelse.....	3	29.160	33	24
Vedligeholdelse, løbende.....	4	85.066	90	81
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....		0	0	0
Foreningsomkostninger.....	5	59.822	65	64
Øvrige foreningsomkostninger.....	6	17.082	21	16
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	17	2.406	3	2
<b>Omkostninger i alt.....</b>		<b>315.492</b>	<b>343</b>	<b>317</b>
<b>Resultat for finansielle poster.....</b>		<b>615.384</b>	<b>583</b>	<b>613</b>
Finansielle indtægter.....	7	29.774	30	30
Finansielle omkostninger.....	8	474.243	490	482
<b>Finansielle poster, netto.....</b>		<b>444.469</b>	<b>460</b>	<b>452</b>
<b>Resultat før skat.....</b>		<b>170.915</b>	<b>123</b>	<b>161</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>Årets resultat.....</b>		<b>170.915</b>	<b>123</b>	<b>161</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		0	0	25
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		102.852	98	98
Overført restandel af årets resultat.....		68.063	24	38
<b>Disponeret i alt.....</b>		<b>170.915</b>	<b>123</b>	<b>161</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016**

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2015/16 i kr.</b>	<b>2014/15 i tkr.</b>
Ejendommen matr.nr. 2693 Udenbys Klædebo Kvarter.....	<b>9</b>	22.750.000	22.500
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 4.11.2016. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2015 udgør kr. 11.500.000			
Inventar og driftsmateriel.....	<b>11</b>	0	0
<b>Anlægsaktiver.....</b>		<b>22.750.000</b>	<b>22.500</b>
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		20	0
Mellemregning med administrator.....		0	3
Forudbetalte omkostninger.....		24.600	24
Øvrige tilgodehavender.....		15.000	15
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>39.620</b>	<b>42</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>10</b>	<b>1.004.931</b>	<b>911</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>1.044.551</b>	<b>953</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>23.794.551</b>	<b>23.453</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016**

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2015/16 i kr.</b>	<b>2014/15 i tkr.</b>
Andelsindskud.....		570.000	570
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		9.964.549	9.715
Overført resultat m.v.....		628.832	725
	<b>12</b>	<b>11.163.381</b>	<b>11.009</b>
<b>Andre reserver</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		701.152	434
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		40.000	40
<b>Andre reserver.....</b>	<b>13</b>	<b>741.152</b>	<b>474</b>
<b>Egenkapital.....</b>		<b>11.904.533</b>	<b>11.484</b>
Prioritetsgæld.....	<b>14</b>	10.176.663	10.280
Nordea Bank Prioritet, maksimum kr. 1.500.000.....	<b>20</b>	1.500.000	1.500
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		11.000	16
Varmeregnskab, igangværende.....	<b>15</b>	34.443	10
Vandregnskab, igangværende.....	<b>15</b>	13.969	7
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	<b>17</b>	39.331	37
Øvrig gæld.....	<b>18</b>	30.372	29
Forudbetalt boligafgift og leje.....		5.579	0
Mellemregning med administrator.....		3.351	0
Deposita og forudbetalt leje.....		7.560	8
Deposita andelshavere, fraflyttede.....		67.750	84
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>19</b>	<b>11.890.018</b>	<b>11.969</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>23.794.551</b>	<b>23.453</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 2015/16**

		<b>Realiseret 2015/16</b>	<b>Budget 2015/16</b>	<b>Realiseret 2014/15</b>
	<b>Note</b>	<b>i kr.</b>	<b>(ej revideret) i tkr.</b>	<b>i tkr.</b>
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>	<b>1</b>			
Ejendomsskatter.....		48.413	46	45
Forsikringer.....		14.460	15	13
		<b>62.873</b>	<b>61</b>	<b>58</b>
<b>Forbrugsafgifter</b>	<b>2</b>			
Renovation.....		45.928	50	50
Elforbrug fællesarealer.....		13.155	21	21
		<b>59.083</b>	<b>71</b>	<b>71</b>
<b>Renholdelse</b>	<b>3</b>			
Trappevask.....		29.160	30	24
Saltning og snerydning.....		0	3	0
		<b>29.160</b>	<b>33</b>	<b>24</b>
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>	<b>4</b>			
VVS og blikkenslager.....		27.625		47
Elektriker og lyskilder.....		4.716		1
Låseservice.....		565		1
Skadedyrsbekæmpelse.....		24.750		0
Varmeanlæg.....		7.650		2
Vaskeriudgifter - ny vaskemaskine.....		16.875		27
Gård, have og vej.....		0		3
Diverse materialer.....		2.040		0
Arbejdsweekends.....		845		0
Dørtelefonanlæg.....		0		1
Budgetpost.....			90	
		<b>85.066</b>	<b>90</b>	<b>81</b>

**NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2015/16**

		<b>Realiseret 2015/16</b>	<b>Budget 2015/16</b>	<b>Realiseret 2014/15</b>
		<b>(ej revideret)</b>		
	<b>Note</b>	<b>i kr.</b>	<b>i tkr.</b>	<b>i tkr.</b>
<b>Foreningsomkostninger</b>	<b>5</b>			
Administrationshonorar.....		41.909	43	42
Administrationshonorar, tillægsydelse.....		1.765	0	5
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		12.500	12	13
Revisor, ved offentlige indberetninger.....		1.000	1	2
Varmeregnskabshonorar.....		0	1	0
Porto og PBS gebyrer m.v.....		2.648	8	2
		<b>59.822</b>	<b>65</b>	<b>64</b>
 <b>Øvrige foreningsomkostninger</b>	 <b>6</b>			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		3.700	4	4
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		882	2	0
Valuarvurdering.....		12.500	13	13
Diverse.....		0	2	0
		<b>17.082</b>	<b>21</b>	<b>16</b>
 <b>Finansielle indtægter</b>	 <b>7</b>			
Renteindtægter Nordea prioritet.....		29.774	30	30
		<b>29.774</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
 <b>Finansielle omkostninger</b>	 <b>8</b>			
Prioritetsrenter og bidrag.....		433.371	440	438
Renteudgifter Nordea Prioritet.....		40.872	50	43
		<b>474.243</b>	<b>490</b>	<b>482</b>

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2015/16 i kr.	2014/15 i tkr.
<b>Ejendommen matr.nr. 2693 Udenbys Klædebo Kvarter</b>	<b>9</b>		
Kostpris pr. 1.10.2015.....		12.785.451	12.785
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.9.2016.....		12.785.451	12.785
Opskrivninger pr. 1.10.2015.....		9.714.549	8.715
Årets opskrivning.....		250.000	1.000
Tilbageført opskrivning.....		0	0
<b>Opskrivninger pr. 30.9.2016.....</b>		<b>9.964.549</b>	<b>9.715</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.2016.....</b>		<b>22.750.000</b>	<b>22.500</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. september 2016 i henhold til vurdering af 4.11.2016 af Hans Trebbien. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2015 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 3,5 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m<sup>2</sup> med kr. 2.917 til kr. 5.583.

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>10</b>		
Nordea Bank, driftskonto prioritet SDO	20	1.004.931	911
		<b>1.004.931</b>	<b>911</b>

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2015/16 i kr.	2014/15 i tkr.
<b>Inventar og driftsmateriel</b>	<b>11</b>		
Kostpris pr. 1.10.2015.....		60.000	60
Kostpris pr. 30.9.2016.....		<b>60.000</b>	<b>60</b>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.10.2015.....		60.000	60
Akkumulerede afskrivninger pr. 30.9.2016.....		<b>60.000</b>	<b>60</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.2016.....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Forventet levetid.....		5-10 år	5-10 år
 <b>Egenkapital</b>	 <b>12</b>		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.10.2015.....	570.000	9.714.549	724.675
Årets opskrivning af ejendom.....		250.000	
Overført til andre reserver.....			-266.758
<b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			102.852
Overført restandel af årets resultat.....			68.063
<b>Saldo pr. 30.9.2016.....</b>	<b>570.000</b>	<b>9.964.549</b>	<b>628.832</b>
 <b>Andre reserver</b>	 <b>13</b>		
		Reserve for at imødegå værdiforring gelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.10.2015.....		434.394	40.000
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen....			0
Overført fra "overført resultat".....		266.758	0
<b>Saldo pr. 30.9.2016.....</b>		<b>701.152</b>	<b>40.000</b>

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note				
<b>Prioritetsgæld:</b>	<b>14</b>				
	Restgæld 1.10.2015	Afdrag	Renter	Restgæld 30.9.2016	Kursværdi 30.9.2016
1. Nordea Kredit 4,4% kontant	4.669.515	102.852	232.533	4.566.663	4.775.050
2. Nordea Kredit 3,0% F10 stående	5.610.000	0	200.838	5.610.000	6.364.994
	<b>10.279.515</b>	<b>102.852</b>	<b>433.371</b>	<b>10.176.663</b>	<b>11.140.044</b>

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

**1. 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.

**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.

	Note	2015/16 i kr.	2014/15 i tkr.
<b>Varmeregnskab</b>	<b>15</b>		
Indbetalt a conto.....		146.406	128
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		111.963	118
		<b>34.443</b>	<b>10</b>
<b>Vandregnskab</b>	<b>16</b>		
Indbetalt a conto.....		57.660	53
Afholdte omkostninger til vand.....		43.691	47
		<b>13.969</b>	<b>7</b>
<b>Indvendig vedligeholdelse:</b>	<b>17</b>		
Saldo pr. 1.10.2015.....		36.925	35
Hensat året 2015/16.....		2.406	2
		39.331	37
Frasolgt i året 2015/16.....		0	0
Anvendt i året 2015/16.....		0	0
<b>Saldo pr. 30.9.2016.....</b>		<b>39.331</b>	<b>37</b>

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2015/16 i kr.	2014/15 i tkr.
<b>Øvrig gæld</b>	<b>18</b>		
Afsat skattefri telefongodtgørelse.....		3.700	4
Elektricitet.....		1.672	0
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		12.500	13
Valuar, Hans Trebbien.....		12.500	13
		<b>30.372</b>	<b>29</b>

**Gældsforpligtelser**

19

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 10.069.167 langfristede gældsforpligtelser.  
 Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

**Eventualforpligtelser**

20

Sikkerhedsstillelser:

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve nominelt kr 1.518.000, der ligger til sikkerhed for bankmellemværende.

Renoveringsprojekt

Det blev på den ekstraordinære generalforsamling den 30/10/2016 besluttet at igangsætte et renoveringsprojekt omfattende facaderenovering med en samlet budgetramme på kr 1.300.000, ledelsen forventer at renoveringsprojektet medfører en tilsvarende stigning af ejendommens værdi, således at denne vil være neutral for den foreslåede andelskrone. Byggesagen forventes finansieret med en låneomlægning og et nyt kontantlån og vil ikke medføre nogen stigning af boligafgiften.

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:

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

**Beregnete nøgletal for foreningen:**

	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup> andel</b>	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup> total</b>
Offentlig ejendomsvurdering.....	9.583	8.779
Valuarvurdering.....	18.958	17.366
Ejendommens anskaffelsessum pr m <sup>2</sup> .....	10.655	9.760
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	9.038	
Foreslået andelsværdi.....	8.500	
Reserver uden for andelsværdi.....	618	
	<b>Kr./ m<sup>2</sup></b>	
Boligafgift i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....	709	
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....	561	

**Omkostninger m.v. i pct**

**I pct.**

Vedligeholdelsesomkostninger.....	10
Øvrige omkostninger.....	27
Finansielle poster, netto.....	52
Afdrag.....	12
	<b>100</b>
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	<b>91</b>

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2015/16 i kr.	2014/15 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		11.163.381	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.176.663		
Prioritetsgæld, kursværdi	-11.140.044	-963.381	
		<b>10.200.000</b>	
<b>Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30.9.2016</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 4.2.2015)			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	30.9.2016
Seneste regnskabsperiode	2015/16

### 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 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 ?	
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>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	22.750.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	741.152
		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	3%

### 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

### 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr pr andels-m <sup>2</sup> pr år
H	Opkrævet for september 2016	
H1	Boligafgift.....	746
H2	Erhvervslejeindtægter.....	0
H3	Boliglejeindtægter.....	54

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	139	142	150

		Gns. kr pr andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi.....	8.947
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	9.514
K3	<b>Teknisk andelsværdi.....</b>	<b>18.461</b>

### 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse, løbende ( gns. kr pr m <sup>2</sup> ).....	81	65	68
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering ( gns. kr pr m <sup>2</sup> )	0	0	0
M3	<b>Vedligeholdelse, i alt ( gns. kr pr m<sup>2</sup> ).....</b>	<b>81</b>	<b>65</b>	<b>68</b>

### 4. FINANSIELLE FORHOLD

	%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	48%

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag pr andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år).....	83	86	90