

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.10.2017 - 30.9.2018

17. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

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

FORENINGSOPLYSNINGER

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

Bestyrelse: Thomas Skov
Johanne Petrine Schou
Maja R. Marlet
Tülinay Ünkap

Suppleant: Mads Olsson

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

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2019

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 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 2018.

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 12/12/2018

Administrator

SJELDANI Boligadministration

København, den 12/12/2018

Bestyrelsen

Thomas Skov
Formand

Johanne Petrine Schou

Maja R. Marlet

Tülinay Ünkap

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 2017 – 30. september 2018, 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 2018 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 aflægges 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 12/12/2018

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 640. af 30. maj 2018, 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 rentekomkostninger 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 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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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

Prioritetsgæld

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

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelser til udskudt skat

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

Nøgletal

De i note 21 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

De lovpligtige nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr 640. af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet 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 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

	Note	Realiseret 2017/18 i kr.	Budget 2017/18 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2016/17 i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....		850.896	851	851
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		60.480	61	61
Vaskeriindtægter, fast beløb pr deltager.....		14.376	15	-4
Arbejdsweekend.....		1.000	0	0
Øvrige indtægter.....		6.718	0	0
Indtægter i alt.....		933.470	926	908
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	66.419	65	63
Forbrugsafgifter.....	2	56.087	66	55
Renholdelse.....	3	29.614	33	29
Vedligeholdelse, løbende.....	4	15.991	140	115
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	675.415	670	689
Foreningsomkostninger.....	6	71.059	69	70
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	17.450	19	18
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	17	2.420	3	2
Omkostninger i alt.....		934.455	1.064	1.041
Resultat før finansielle poster.....		-985	-138	-133
Finansielle indtægter.....	8	38.290	30	37
Finansielle omkostninger.....	9	410.998	412	694
Finansielle poster, netto.....		372.708	382	657
Resultat før skat.....		-373.693	-520	-790
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		-373.693	-520	-790
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		0	0	-40
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		0	0	-264
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		146.528	147	135
Overført restandel af årets resultat.....		-520.221	-666	-622
Disponeret i alt.....		-373.693	-520	-790

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018

Aktiver	Note	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 2693 Udenbys Klædebo Kvarter.....	10	25.000.000	23.500
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 14.11.2018. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2017 udgør kr. 11.500.000			
Anlægsaktiver.....		25.000.000	23.500
Forudbetalte omkostninger.....		26.842	23
Tilgodehavender.....		26.842	23
Likvide beholdninger.....	11	1.154.241	2.103
Omsætningsaktiver.....		1.181.083	2.127
Aktiver.....		26.181.083	25.627

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018

Passiver	Note	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
Andelsindskud.....		570.000	570
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		12.214.549	10.715
Overført resultat m.v.....		-1.960.696	-247
	12	10.823.853	11.038
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		2.166.498	826
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
Andre reserver.....	13	2.166.498	826
Egenkapital.....		12.990.351	11.864
Prioritetsgæld.....	14	11.450.938	11.597
Nordea Bank Prioritet, maksimum kr. 1.500.000.....	20	1.500.000	1.500
Varmeregnskab, igangværende.....	15	51.485	42
Vandregnskab, igangværende.....	15	4.412	14
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	17	44.171	42
Øvrig gæld.....	18	48.950	474
Forudbetalt boligafgift og leje.....		5.497	4
Mellemregning med administrator.....		2.959	0
Deposita og forudbetalt leje.....		7.560	8
Deposita andelshavere, fraflyttede.....		74.760	81
Gældsforpligtelser.....	19	13.190.732	13.763
Passiver.....		26.181.083	25.627
Eventualforpligtelser	20		
Nøgletal	21		
Beregning af andelsværdi	22		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2017/18

	Note	Realiseret 2017/18 i kr.	Budget 2017/18 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2016/17 i tkr.
Ejendomsskat og forsikringer				
	1			
Ejendomsskatter.....		48.232	50	48
Forsikringer.....		18.187	15	15
		66.419	65	63
Forbrugsafgifter				
	2			
Renovation.....		39.030	50	41
Elforbrug fællesarealer.....		17.057	16	14
		56.087	66	55
Renholdelse				
	3			
Ejendomsservice, trappevask.....		29.614	30	29
Saltning og snerydning.....		0	3	0
		29.614	33	29
Vedligeholdelse, løbende				
	4			
VVS og blikkenslager.....		5.775		4
Elektriker og lyskilder.....		1.805		0
Opsætning af ny trappestige i nr 16 til 5. sal.....		0		8
Varmeanlæg inkl udskiftning vv-beholder mv.....		0		101
Vaskeriudgifter.....		2.439		0
Gård, have og vej.....		2.843		0
Diverse materialer.....		465		1
Arbejdsweekends.....		2.664		0
Budgetpost.....			140	
		15.991	140	115

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2017/18

	Note	Realiseret 2017/18 i kr.	Budget 2017/18 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2016/17 i tkr.
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5			
Afsluttet facaderenovering tkr 1.300.....		675.415		630
Montering af gadedøre og el-arbejde.....		0		59
Budgetpost.....			670	
		675.415	670	689
Foreningsomkostninger	6			
Administrationshonorar.....		45.460	45	44
Administrationshonorar, tillægsydelse.....		8.070	5	9
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		12.500	13	13
Revisor, ved offentlige indberetninger.....		1.000	1	1
Varmeregnskabshonorar.....		1.698	1	0
Porto og PBS gebyrer m.v.....		2.331	4	3
		71.059	69	70
Øvrige foreningsomkostninger	7			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		3.700	4	4
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		0	2	0
Valuarvurdering.....		13.750	13	13
Diverse.....		0	0	1
		17.450	19	18
Finansielle indtægter	8			
Renteindtægter Nordea prioritet.....	20	38.290	30	37
		38.290	30	37
Finansielle omkostninger	9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		369.748	370	388
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		0	0	264
Renteudgifter Nordea Prioritet.....	20	41.250	42	41
		410.998	412	694

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 2693 Udenbys Klædebo Kvarter	10		
Kostpris pr. 1.10.2017.....		12.785.451	12.785
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.9.2018.....		12.785.451	12.785
Opskrivninger pr. 1.10.2017.....		10.714.549	9.965
Årets opskrivning.....		1.500.000	750
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 30.9.2018.....		12.214.549	10.715
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.2018.....		25.000.000	23.500

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. september 2018 i henhold til vurdering af 14.11.2018 af Hans Trebbien. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2017 udgør kr 11.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,42 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 2,42 pct til 2,92 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 4,3 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 3.583 til kr. 4.917.

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

Likvide beholdninger	11		
Nordea Bank, driftskonto prioritet SDO	20	1.154.241	2.103
		1.154.241	2.103

NOTER TIL BALANCEN

	Note		
Egenkapital	12		
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom
			Overført resultat
Saldo pr. 1.10.2017.....	570.000	10.714.549	-246.839
Årets opskrivning af ejendom.....		1.500.000	
Overført til andre reserver.....			-1.340.164
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			146.528
Overført restandel af årets resultat.....			-520.221
Saldo pr. 30.9.2018.....	570.000	12.214.549	-1.960.696
 Andre reserver	 13		
		Reserve for at imødegå værdiforrin gelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.10.2017.....		826.334	0
Overført fra "overført resultat".....		1.340.164	0
Saldo pr. 30.9.2018.....		2.166.498	0

NOTER TIL BALANCEN

	Note				
	14				
	Restgæld 1.10.2017	Afdrag	Renter	Restgæld 30.9.2018	Kursværdi 30.9.2018
1. Nordea Kredit 3,0% F10 stående	5.610.000	0	200.838	5.610.000	6.046.458
2. Nordea Kredit 2,2% kontant	5.987.466	146.528	168.910	5.840.938	6.028.333
	11.597.466	146.528	369.748	11.450.938	12.074.791

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

1. Nordea Kredit 3,0% F10 stående

Der betales en fast årlig rente på 3% frem til 1.10.2020, hvor aftalen ophører og lånet forfalder til fuld indfrielse.

2. 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.

	Note	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
Varmeregnskab	15		
Indbetalt a conto.....		153.700	146
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		102.215	104
		51.485	42
Vandregnskab	16		
Indbetalt a conto.....		58.166	58
Afholdte omkostninger til vand.....		53.754	44
		4.412	14
Indvendig vedligeholdelse:	17		
Saldo pr. 1.10.2017.....		41.751	39
Hensat året 2017/18.....		2.420	2
		44.171	42
Frasolgt i året 2017/18.....		0	0
Anvendt i året 2017/18.....		0	0
Saldo pr. 30.9.2018.....		44.171	42

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
Øvrig gæld	18		
Byggecreditorer.....		0	446
Ørsted A/S, elektricitet.....		3.500	1
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		12.500	13
Valuar, Hans Trebbien.....		13.750	13
Arbejdsweekend, til afregning.....		15.500	0
Afsat skattefri telefongodtgørelse.....		3.700	0
Øvrige gældsposter.....		0	1
		48.950	474

Gældsforpligtelser

19

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 11.301.089 langfristede gældsforpligtelser.
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

Eventualforpligtelser

20

Sikkerhedsstillelser:

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

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for gælden i banken eller gælden i kreditforeningen.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelser af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet bestyrelsen oplyser, at man til enhver tid ønsker at udleje mindst et lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er ikke afhændet nogle lejligheder siden den 19. maj 1994.

NOTER TIL BALANCEN

Note

Nøgletal

21

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Bragesgade 16-18 anvendes m² som fordelingsnøgle. De arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer stort set til det, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal fra foreningens stiftelse udgør følgende:

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

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	9.583	8.779
Valuarvurdering.....	20.833	19.084
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	10.655	9.760
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	10.008	
Foreslået andelsværdi.....	8.500	
Reserver uden for andelsværdi.....	1.805	
	Kr./ m²	
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	709	
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	550	

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	48
Øvrige omkostninger.....	17
Finansielle poster, netto.....	26
Afdrag.....	10
	100
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	91

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
Beregning af andelsværdi	22		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 20:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		10.823.853	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.450.938		
Prioritetsgæld, kursværdi	-12.074.791	-623.853	
		<u>10.200.000</u>	
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30.9.2018			
	<u>10.200.000</u>		
Andelsværdi pr. m²	1.200	8.500,00	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29.1.2018)			8.500,00

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse		Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Bragesgade 16, st.tv.		55	27.500	467.500
2	Bragesgade 16, st.th.		55	27.500	467.500
4	Bragesgade 16, 1.th.		55	27.500	467.500
5	Bragesgade 16, 2.tv.		55	27.500	467.500
6	Bragesgade 16, 2.th.		55	27.500	467.500
7	Bragesgade 16, 3.tv.		55	27.500	467.500
8	Bragesgade 16, 3.th.		55	27.500	467.500
9	Bragesgade 16, 4.tv.		55	27.500	467.500
11	Bragesgade 16, 5.sal.	hems 30 m ²	124	47.000	1.054.000
12	Bragesgade 18, st.th.		72	36.000	612.000
13	Bragesgade 18, 1.tv.		55	27.500	467.500
14	Bragesgade 18, 1.th.		55	27.500	467.500
15	Bragesgade 18, 2.tv.		55	27.500	467.500
16	Bragesgade 18, 2.th.		55	27.500	467.500
17	Bragesgade 18, 3.tv.		55	27.500	467.500
18	Bragesgade 18, 3.th.		55	27.500	467.500
19	Bragesgade 18, 4.tv.		55	27.500	467.500
20	Bragesgade 18, 4.th.		55	27.500	467.500
21	Bragesgade 18, 5.sal.	hems 30 m ²	124	47.000	1.054.000
			1.200	570.000	10.200.000

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.9.2018
Seneste regnskabsperiode	2017/18

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

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

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden 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 ²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	25.000.000	20.000	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	2.166.498	1.733	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	9%		

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

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

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	150	-693	-328

	Gns. kr pr andels-m ²	
K1	Andelsværdi.....	8.947
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	10.535
K3	Teknisk andelsværdi.....	19.482

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	68	92	13
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr pr m ²)	0	551	540
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	68	643	553

4. FINANSIELLE FORHOLD

	%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	47%

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	90	118	129

Penneo

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

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

Maja Ravnkilde Marlet

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Bragesgade 16-18

Serienummer: PID:9208-2002-2-134610836631

IP: 2.111.xxx.xxx

2018-12-13 09:11:57Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden


Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2018-12-13 10:08:38Z

NEM ID 

Tomas Skov

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Bragesgade 16-18

Serienummer: PID:9208-2002-2-663204040531

IP: 77.241.xxx.xxx

2018-12-13 16:33:58Z

NEM ID 

Tülinay Ünkap

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Bragesgade 16-18

Serienummer: PID:9208-2002-2-904412856420

IP: 62.44.xxx.xxx

2018-12-14 12:04:19Z

NEM ID 

Per Larsen

Registreret revisor

På vegne af: DataRevision

Serienummer: CVR:54504055-RID:1074694406986

IP: 193.88.xxx.xxx

2018-12-17 08:43:35Z

NEM ID 

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-01-29 08:36:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AK2LW-M4BKS-JTILG-Y8IE6-05KYP-M2GAG

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>. 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>