

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33 96 35 56
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C
Telefon: 36 10 20 30
Telefax: 36 10 20 40
www.deloitte.dk

A/B Smedehuset
CVR-nr. 69 07 87 10

Årsrapport 2011/12

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2011/12	6
Balance pr. 30.06.2012	7
Noter	9

Foreningsoplysninger

Forening

A/B Smedehuset
Ryesgade 70, 70 A - C
2100 København Ø
CVR-nr. 69 07 87 10

Bestyrelse

Julie Dinesen, formand
Thorbjørn Rissager Nielsen
Rie Holm
Morten Borgbjerg

Administrator

SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Intern revisor

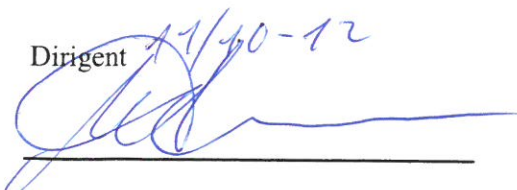
Michael Merrild

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent

11/10-12


Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2011/12 for Andelsboligforeningen Smedehuset.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet givet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 30.06.2012, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2011 - 30.06.2012.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. september 2012

Administrator

SJELDANI Boligadministration

Bestyrelse

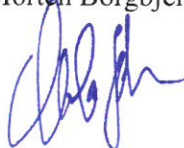
Julie Dinesen
formand

Thorbjørn Rissager Nielsen

Rie Holm



Morten Borgbjerg



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Smedehuset

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Smedehuset for regnskabsåret 01.07.2011 - 30.06.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter samt note værdiansættelse af andele. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for 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 vores revision 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 foreningens 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2011 - 30.06.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

De i årsregnskabet anførte budgettal har ikke været underlagt revision.

København, den 24. september 2012

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Peter Z. Skanborg
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og aktiviteterernes omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentationen.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri mv. 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.

Vedligeholdelse er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at den derved bringes i bedre stand end ved erhvervelsen. Omkostninger herudover tillægges ejendommens anskaffelsessum som forbedringer.

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, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld og øvrig gæld.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 mv." er alene specificeret af hensyn til at vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).

Balancen

Ejendommen

Ejendommen optages til foreningens anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter.

Der foretages afskrivning på ejendommens særlige installationer, hvorimod bygningsværdien ikke afskrives.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Det reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden optages til nominel restgæld, svarende til det beløb, der skal betales gennem de normale afdrag.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse eller lign. indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes paragraf 13.

Vedtægterne bestemmer desuden i paragraf 13, stk 1, litra a, at generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

Resultatopgørelse for 2011/12

		2011/12	Ikke revideret budget 2011/12	2010/11
	Note	kr.	kr.	kr.
Boligafgift, andelshavere		1.060.851	1.061.000	1.060.851
Boligafgift, altaner		182.112	182.000	182.112
Erhvervsleje		26.979	27.000	42.979
Andre indtægter	1	26.234	18.000	22.025
Indtægter		1.296.176	1.288.000	1.307.967
Skatter og afgifter	2	(268.231)	(278.700)	(242.825)
Forsikringer og abonnementer	3	(62.082)	(72.900)	(70.404)
Vedligeholdelse	4	(634.844)	(900.000)	(226.036)
Vicevært og renholdelse	5	(53.261)	(72.000)	(75.012)
Administration mv.	6	(91.707)	(102.700)	(103.718)
Afskrivninger		(36.595)	(36.600)	(36.595)
Omkostninger		(1.146.720)	(1.462.900)	(754.590)
Driftsresultat		149.456	(174.900)	553.377
Finansielle indtægter	7	1.124	0	1.168
Finansielle omkostninger	8	(474.598)	(361.400)	(353.965)
Resultat før skat		(324.018)	(536.300)	200.580
Skat af årets resultat		0	0	(1.700)
Årets resultat		(324.018)	(536.300)	198.880
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Overført resultat mv."				
Betalte prioritetsafdrag		149.140	149.100	143.150
Afskrivninger		(36.595)	(36.600)	(36.595)
Overført restandel af årets resultat		(436.563)	(648.800)	92.325
Disponeret		(324.018)	(536.300)	198.880

Balance pr. 30.06.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Ejendommen matr. nr. 698 Udenbys Klædebo	9	8.992.337	9.028.932
Igangværende byggesag, altaner		2.903.340	2.859.385
Anlægsaktiver		<u>11.895.677</u>	<u>11.888.317</u>
Tilgodehavende boligafgift mv.		1.136	1.659
Tilgodehavender, inkassosager		25.000	0
Varmeregnskab		10.472	61.735
Antenneregnskab	13	13.098	3.520
Andre tilgodehavender		0	2.097
Periodeafgrænsningsposter		18.599	2.980
Tilgodehavender		<u>68.305</u>	<u>71.991</u>
Likvide beholdninger	10	<u>1.237.647</u>	<u>476.131</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.305.952</u>	<u>548.122</u>
Aktiver		<u><u>13.201.629</u></u>	<u><u>12.436.439</u></u>

Balance pr. 30.06.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Overført resultat mv.		3.108.794	3.432.812
Egenkapital før andre reserver		3.108.794	3.432.812
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		221.000	221.000
Andre reserver		221.000	221.000
Egenkapital	11	3.329.794	3.653.812
Prioritetsgæld	12	9.671.000	8.737.863
Forudbetalt husleje mv.		703	12.177
Selskabsskat		1.700	2.250
Skyldige omkostninger	14	198.182	30.087
Deposita		250	250
Gældsforpligtelser		9.871.835	8.782.627
Passiver		13.201.629	12.436.439
Eventualforpligtelser	15		
Beregning af andelskrone og andelenes værdi	16		

Noter

	Realiseret 2011/12 kr.	Ikke revideret budget 2011/12 kr.	Realiseret 2010/11 kr.
1. Andre indtægter			
Vaskeriindtægter	18.670	18.000	19.125
Fællesarbejder	4.200	0	2.900
Andre indtægter	3.364	0	0
	26.234	18.000	22.025
2. Skatter og afgifter			
Grundskyld	78.079	79.100	73.936
Vandforbrug	74.199	97.000	81.825
Renovationsafgift mv.	56.450	59.600	50.061
Elforbrug	59.503	43.000	37.003
	268.231	278.700	242.825
3. Forsikringer og abonnementer			
Forsikringer	35.959	46.800	45.333
Abonnement, Elektrolyse	5.358	5.500	5.175
Energimærkning	6.384	6.200	5.883
Energistyring	4.393	4.400	4.282
Teknik- og forbrugstjek	3.787	3.700	3.596
Kontingent, ABF	6.201	6.300	6.135
	62.082	72.900	70.404
4. Vedligeholdelse			
Gårdlaug	30.537		24.876
Malerarbejde	3.926		9.335
Murer	0		475
Snedker og tømrer	0		39.458
Elarbejde	180		26.580
VVS-arbejde	12.767		40.019
Glarmester	0		836
Varmeanlæg	23.698		69.256
Have og gård	4.978		3.178
Vaskeri	7.186		8.204
Hårde hvidevarer	0		3.819
Anden vedligeholdelse	369		0
	83.641	200.000	226.036

Noter

	Realiseret 2011/12 kr.	Ikke revideret budget 2011/12 kr.	Realiseret 2010/11 kr.
4. Vedligeholdelse			
Overført fra side 9	83.641	200.000	226.036
Ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder: Drænararbejde og udskiftning af murrem	551.203	700.000	0
	634.844	900.000	226.036
5. Vicevært og renholdelse			
Trappevask og vicevært	48.960	50.000	48.960
Feriepengeforpligtelse	0	1.000	7.440
Snerydning og saltning	2.563	20.000	18.375
Rengøringsartikler	1.738	1.000	237
	53.261	72.000	75.012
6. Administration mv.			
Administrationshonorar	46.125	46.000	40.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.800	18.800	17.850
Regnskabsmæssig assistance tidl. år	2.500	0	5.625
Honorar udfærdigelse af lejekontrakt	0	0	625
Generalforsamling og møder	2.646	4.000	2.314
Repræsentation	0	1.000	535
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	0	6.400	6.400
Kontorartikler, porto og gebyrer	5.451	6.500	5.004
Varme fællesrum mv.	9.032	11.000	10.059
Beboeraktiviteter	2.753	7.000	6.933
Lønsumsafgift	1.917	0	2.607
Kassedifference	(898)	0	3.646
Øvrige omkostninger	3.381	2.000	1.620
	91.707	102.700	103.718
7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	1.124	0	1.168
	1.124	0	1.168

Noter

	Realiseret 2011/12 kr.	Ikke revideret budget 2011/12 kr.	Realiseret 2010/11 kr.
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	353.659	361.400	359.127
Statstilskud, boligforbedring	0	0	(5.162)
Bankrenter	144	0	0
Restskattetillæg	28	0	0
Låneomkostninger	120.767	0	0
	474.598	361.400	353.965

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
9. Ejendommen matr. nr. 698 Udenbys Klædebo		
Anskaffelsessum 01.07.2011	<u>8.843.740</u>	<u>8.843.740</u>
Vaskerianlæg, anskaffelsessum	<u>108.397</u>	<u>108.397</u>
	<u>108.397</u>	<u>108.397</u>
Afskrivninger pr. 01.07.2011	(34.276)	(23.436)
Årets afskrivning, 10%	<u>(10.840)</u>	<u>(10.840)</u>
	<u>(45.116)</u>	<u>(34.276)</u>
	<u>63.281</u>	<u>74.121</u>
Bredbåndsinstallation, anskaffelsessum	153.480	153.480
Afskrivninger pr. 01.07.2011	(121.328)	(105.980)
Årets afskrivning, 10%	<u>(15.348)</u>	<u>(15.348)</u>
	<u>16.804</u>	<u>32.152</u>
Dørtelefonanlæg, anskaffelsessum	104.069	104.069
Tilgang i året	0	0
Afskrivninger pr. 01.07.2011	(25.150)	(14.743)
Årets afskrivning, 10%	<u>(10.407)</u>	<u>(10.407)</u>
	<u>68.512</u>	<u>78.919</u>
Bogført værdi 30.06.2012	<u>8.992.337</u>	<u>9.028.932</u>
Seneste offentlige ejendomsvurdering 01.10.2010	<u>31.500.000</u>	<u>31.500.000</u>
Heraf grundværdi	<u>3.978.000</u>	<u>3.978.000</u>

Noter

	2012	2011			
	kr.	kr.			
10. Likvide beholdninger					
Kassebeholdning, bestyrelse	6.585	4.152			
Danske Bank, konto nr. 2740428902 (erhverv)	62.987	289.499			
Danske Bank, konto nr. 042-3010000394 (erhverv)	50.455	31.746			
Nykredit, konto nr. 8117 0129121, (byggelån)	151.254	150.734			
Nykredit, konto 8/117 2966136 (udbetalingskonto)	966.366	0			
	1.237.647	476.131			
11. Egenkapital					
Overført resultat mv.					
Saldo 01.07.2011	3.432.812	3.233.932			
Betalte prioritetsafdrag	149.140	143.150			
Afskrivninger	(36.595)	(36.595)			
Rest af årets resultat	(436.563)	92.325			
Egenkapital før andre reserver	3.108.794	3.432.812			
Andre reserver					
Saldo 01.07.2011	221.000	221.000			
	221.000	221.000			
Egenkapital	3.329.794	3.653.812			
12. Prioritetsgæld					
Navn	Udløbsår	Hovedstol	Renter	Restgæld	Kursværdi
		kr.	kr.	ultimo	kr.
				kr.	
Nykredit a)	2035	6.747.000	278.886	Indfriet	0
Nykredit b)	2038	2.768.000	74.773	2.768.000	2.780.788
Nykredit c)	2042	6.903.000		6.903.000	6.903.000
			353.659	9.671.000	9.683.788

Noter

12. Prioritetsgæld, fortsat

- a) Nykredit, kontantlån. Pålydende rente 4,0 pct. p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 4,1204 pct. p.a.
 b) Nykredit, obligationslån. Variabel rente. Konvertibelt
 c) Nykredit, kontantlån. Pålydende rente 3,5 pct. p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 3,7936 pct. p.a.

I forbindelse med byfornyelse af ejendommen er der udbetalt og tinglyst indeksregulerede kreditforeningslån, oprindeligt 4.800 t.kr., med pantebrevsrestgæld pr. 30.06.2012 på 4.137 t.kr./kursværdi 5.948 t.kr. Ydelserne på lånene betales af stat og kommune og er derfor udeholdt af årsrapporten.

Der er derudover tinglyst et ejerpantebrev på 3.032 t.kr., som ligger i depot hos Nordea Bank.

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
13. Antenneregnskab		
Saldo 01.07.2011	(3.520)	1.207
Afholdte omkostninger	(25.286)	(20.435)
Indbetalt a conto, beboere	15.708	15.708
	<u>(13.098)</u>	<u>(3.520)</u>
14. Skyldige omkostninger		
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.800	17.850
NRGi	1.900	1.800
Artex Byggeentreprise A/S, rest drænarbejde mv., afsat	168.172	0
Mellemregning, administrator	188	625
Lønsumsafgift	0	690
Feriepengeforpligtelse	7.440	7.440
A-skat og AM-bidrag	1.682	1.682
	<u>198.182</u>	<u>30.087</u>

15. Eventualforpligtelser

Der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser.

Selskabsskat

I henhold til nuværende domspraksis foretages der ingen successiv beskatning af andelsboligforeningens for-tjeneste ved konvertering af bolig- eller erhvervslejemål til andelsboliger. I stedet udløses en avancebeskatning én gang i forbindelse med overgangen af det sidste bolig- eller erhvervslejemål til andelsbolig. Beskatningen omfatter samtlige lejemål, der har været udlejet som bolig- eller erhvervslejemål efter 18. maj 1994.

En eventuel udskudt skat vedrørende ovenstående er ikke opgjort og således ikke indarbejdet i nærværende årsregnskab.

Note, værdiansættelse af andele

16. Beregning af andelskrone og andelenes værdi

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi ejendommen værdiansættes til i andelsværdiberegningen. Ifølge lovens § 5, stk. 2 kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdier i andelsværdiberegningen:

Litra a, anskaffelsessummen

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige vurdering

Opmærksomheden henledes på, at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse. Over tid sker der ændringer i ejendommens værdiansættelse, som vil have væsentlig indflydelse på andelsværdien, såvel i opadgående som nedadgående retning.

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
Beregning efter litra a, anskaffelsessummen		
Egenkapital før andre reserver ifølge årsregnskabet	3.108.794	3.432.812
Maksimalværdien pr. kvadratmeter opgøres således:		
$\frac{\text{Reguleret egenkapital}}{\text{m}^2}$	= $\frac{3.108.794}{2.099}$	$\frac{3.432.812}{2.099}$
Maksimal værdi pr. kvadratmeter	<u>1.481</u>	<u>1.635</u>

Der er ikke foretaget beregning efter punkt b, da valuarvurdering ikke er foretaget.

Note, værdiansættelse af andele

		<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
16. Beregning af andelskrone og andelenes værdi			
Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering			
Egenkapital før andre reserver ifølge årsregnskabet		3.108.794	3.432.812
Regulering, ejendommens værdi:			
Ejendomsværdi pr. 01.10.2010	31.500.000		
Tilgang efter vurdering, altaner	2.903.340		
Ejendommens bogførte værdi inkl. igangv. byggesag	<u>(11.895.677)</u>	22.507.663	22.471.068
Regulering af prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld, bogført restgæld	9.671.000		
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>(9.683.788)</u>	<u>(12.788)</u>	<u>397.603</u>
Maksimal reguleret egenkapital før bestyrelsens forslag til reservationer		25.603.669	26.301.483
Reserveret til imødegåelse af fremtidige kursudsving på prioritetsgæld samt byggearbejder på ejendommen (ud over de regnskabsmæssige reserver på 221.000 kr.)			
		<u>(6.302.186)</u>	<u>(7.000.000)</u>
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital		<u>19.301.483</u>	<u>19.301.483</u>
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. kvadratmeter opgøres således:			
	Reguleret egenkapital m ²	=	
		<u>19.301.483</u> 2.099	<u>19.301.483</u> 2.099
Maksimal værdi pr. kvadratmeter		<u>9.198</u>	<u>9.198</u>

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til en efterfølgende generalforsamling. I henhold til domspraksis har foreningen dog pligt til at regulere maksimalprisen, hvis der opstår væsentlige udsving i egenkapitalen mellem to generalforsamlinger.

Boligarealet er ændret fra 2.099 m² til 2.073 m² i henhold til BBR-meddelelsen. Dertil skal tillægges 25,5 m² vedrørende delsalg af fælleslokale, jf. generalforsamlingsbeslutning af 22. november 2007. Det samlede boligareal udgør herefter 2.098,5 m².

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. kvadratmeter fastsættes til 9.198 kr. På den ordinære generalforsamling den 13. oktober 2011 blev værdien pr. kvadratmeter fastsat til 9.198 kr.