

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

Årsrapport 2012/13

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2012/13	7
Balance pr. 30.06.2013	8
Noter	10

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 Borbjerg

Administrator

SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Intern revisor

Michael Merrild

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 24/10-2013

Dirigent



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2012/13 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. 30.06.2013, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

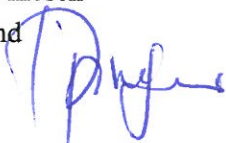
København, den 27. september 2013

Administrator

SJELDANI Boligadministration

Bestyrelse

Julie Dinesen
formand



Morten Borbjerg



Thorbjørn Rissager Nielsen

Rie Holm



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Smedehuset

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Smedehuset for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 30.06.2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

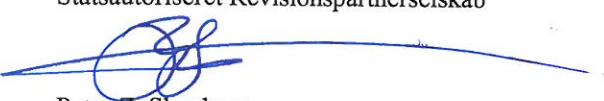
Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

De i årsregnskabet anførte budgettal har ikke været underlagt revision.

København, den 27. september 2013

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 anskaffelses-sum som forbedringer.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender samt øvrige tilgodehavender.

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

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til foreningens anskaffelsestidspunkt med tillæg af forbedringsudgifter.

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

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Driftsmateriel, inventar mv. 5-10 år

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 reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden værdiansættes til lånets restgæld.

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

Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Hensættelse til udskudt skat

Det er forudsat, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opret- holdes den skattepligtige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavance- beskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsbolig loven 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 2012/13

	Note	2012/13 kr.	Ikke revideret budget 2012/13 kr.	2011/12 kr.
Boligafgift, andelshavere		1.060.851	1.061.841	1.060.851
Boligafgift, altaner		182.112	182.112	182.112
Erhvervsleje		27.779	27.000	26.979
Andre indtægter	1	20.490	18.000	26.234
Indtægter		1.291.232	1.288.953	1.296.176
Skatter og afgifter	2	(267.045)	(267.000)	(268.231)
Forsikringer og abonnemeter	3	(57.068)	(56.300)	(62.082)
Vedligeholdelse	4	(84.227)	(200.000)	(634.844)
Vicevært og renholdelse	5	(62.546)	(62.000)	(53.261)
Administration mv.	6	(119.362)	(93.300)	(91.707)
Afskrivninger	9	(36.595)	(36.600)	(36.595)
Omkostninger		(626.843)	(715.200)	(1.146.720)
Driftsresultat		664.389	573.753	149.456
Finansielle indtægter	7	1.411	0	1.124
Finansielle omkostninger	8	(351.522)	(356.000)	(474.598)
Resultat før skat		314.278	217.753	(324.018)
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		314.278	217.753	(324.018)
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Overført resultat mv."				
Betalte prioritetsafdrag		125.881	123.000	149.140
Afskrivninger		(36.595)	(36.600)	(36.595)
Overført restandel af årets resultat		224.992	131.353	(436.563)
Disponeret		314.278	217.753	(324.018)

Balance pr. 30.06.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Ejendommen matr. nr. 698 Udenbys Klædebo	9	11.876.869	8.992.337
Igangværende byggesag, altaner		0	2.903.340
Anlægsaktiver		<u>11.876.869</u>	<u>11.895.677</u>
Tilgodehavende boligafgift mv.		0	1.136
Tilgodehavender, inkassosager		25.000	25.000
Depositum, Voldgiftsnævnet		30.000	0
Mellemregning med administrator		206	0
Varmeregnskab		13.871	10.472
Antenneregnskab	13	17.968	13.098
Periodeafgrænsningsposter		17.365	18.599
Tilgodehavender		<u>104.410</u>	<u>68.305</u>
Likvide beholdninger	10	<u>1.238.548</u>	<u>1.237.647</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.342.958</u>	<u>1.305.952</u>
Aktiver		<u><u>13.219.827</u></u>	<u><u>13.201.629</u></u>

Balance pr. 30.06.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Overført resultat mv.		3.423.072	3.108.794
Egenkapital før andre reserver		3.423.072	3.108.794
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		221.000	221.000
Andre reserver		221.000	221.000
Egenkapital	11	3.644.072	3.329.794
Prioritetsgæld	12	9.545.119	9.671.000
Forudbetalt husleje mv.		2.464	703
Selskabsskat		0	1.700
Skyldige omkostninger	14	27.922	198.182
Deposita		250	250
Gældsforpligtelser		9.575.755	9.871.835
Passiver		13.219.827	13.201.629
Eventualforpligtelser	15		
Beregning af andelskrone og andelenes værdi	16		

Noter

	Realiseret 2012/13 kr.	Ikke revideret budget 2012/13 kr.	Realiseret 2011/12 kr.
1. Andre indtægter			
Vaskeriindtægter	18.890	18.000	18.670
Fællesarbejder	200	0	4.200
Andre indtægter	1.400	0	3.364
	20.490	18.000	26.234
2. Skatter og afgifter			
Grundskyld	82.513	80.000	78.079
Vandforbrug	84.342	80.000	74.199
Renovationsafgift mv.	60.098	57.000	56.450
Elforbrug	40.092	50.000	59.503
	267.045	267.000	268.231
3. Forsikringer og abonnementer			
Forsikringer	26.275	30.000	35.959
Abonnement, Elektrolyse	11.973	20.000	5.358
Energimærkning	6.171	0	6.384
Energistyring	4.500	0	4.393
Teknik- og forbrugstjek	1.877	0	3.787
Kontingent, ABF	6.272	6.300	6.201
	57.068	56.300	62.082
4. Vedligeholdelse			
Gårdlaug	24.876		30.537
Malerarbejde	1.572		3.926
Murer	0		0
Snedker og tømrer	8.949		0
Elarbejde	1.372		180
VVS-arbejde	2.716		12.767
Glarmester	0		0
Varmeanlæg	11.119		23.698
Have og gård	932		4.978
Vaskeri	8.935		7.186
Asbestprøver	9.891		0
Møbler mv., fælleslokale	13.663		0
Anden vedligeholdelse	202		369
	84.227	200.000	83.641

Noter

	Realiseret 2012/13 kr.	Ikke revideret budget 2012/13 kr.	Realiseret 2011/12 kr.
4. Vedligeholdelse			
Overført fra side 10	84.227	200.000	83.641
Ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder: Drænarbejde og udskiftning af murrem	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>551.203</u>
	<u>84.227</u>	<u>200.000</u>	<u>634.844</u>
5. Vicevært og renholdelse			
Trappevask og vicevært	48.960	50.000	48.960
Snerydning og saltning	12.500	10.000	2.563
Rengøringsartikler	<u>1.086</u>	<u>2.000</u>	<u>1.738</u>
	<u>62.546</u>	<u>62.000</u>	<u>53.261</u>
6. Administration mv.			
Administrationshonorar	46.500	46.500	46.125
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.800	18.800	18.800
Regnskabsmæssig assistance tidl. år	0	0	2.500
Advokat	10.000	0	0
Arkitekt	30.063	0	0
Generalforsamling og møder	4.504	4.000	2.646
Repræsentation	99	0	0
Kontorartikler, porto og gebyrer	3.504	6.000	5.451
Varme fællesrum mv.	8.179	10.000	9.032
Beboeraktiviteter	0	5.000	2.753
Lønsumsafgift	(3.885)	0	1.917
Kassedifference	95	0	(898)
Øvrige omkostninger	<u>1.503</u>	<u>3.000</u>	<u>3.381</u>
	<u>119.362</u>	<u>93.300</u>	<u>91.707</u>
7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	1.245	0	1.124
Renteindtægter, øvrige	<u>166</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.411</u>	<u>0</u>	<u>1.124</u>

Noter

	Realiseret 2012/13 kr.	Ikke revideret budget 2012/13 kr.	Realiseret 2011/12 kr.
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	351.441	356.000	353.659
Bankrenter	0	0	144
Restskattetillæg	81	0	28
Låneomkostninger	0	0	120.767
	351.522	356.000	474.598

Noter

	2013 kr.	2012 kr.
9. Ejendommen matr. nr. 698 Udenbys Klædebo		
Anskaffelsessum 01.07.2012	8.843.740	8.843.740
Tilgang, altaner	2.921.126	0
	11.764.866	8.843.740
Vaskerianlæg, anskaffelsessum	108.397	108.397
	108.397	108.397
Afskrivninger pr. 01.07.2012	(45.116)	(34.276)
Årets afskrivning, 10%	(10.840)	(10.840)
	(55.956)	(45.116)
	52.441	63.281
Bredbåndsinstallation, anskaffelsessum	153.480	153.480
Afskrivninger pr. 01.07.2012	(136.676)	(121.328)
Årets afskrivning, 10%	(15.348)	(15.348)
	1.456	16.804
Dørtelefonanlæg, anskaffelsessum	104.069	104.069
Afskrivninger pr. 01.07.2012	(35.556)	(25.150)
Årets afskrivning, 10%	(10.407)	(10.407)
	58.106	68.512
Bogført værdi 30.06.2013	11.876.869	8.992.337
Seneste offentlige ejendomsvurdering 01.10.2012	31.500.000	31.500.000
Heraf grundværdi	3.978.000	3.978.000

Noter

	2013	2012		
	kr.	kr.		
10. Likvide beholdninger				
Kassebeholdning, bestyrelse	5.099	6.585		
Danske Bank, konto nr. 2740428902 (erhverv)	1.062.803	62.987		
Danske Bank, konto nr. 042-3010000394 (erhverv)	19.392	50.455		
Nykredit, konto nr. 8117 0129121, (byggelån) *	151.254	151.254		
Nykredit, konto 8/117 2966136 (udbetalingskonto)	0	966.366		
	1.238.548	1.237.647		
* Kontoen er håndpantset				
11. Egenkapital				
Overført resultat mv.				
Saldo 01.07.2012	3.108.794	3.432.812		
Betalte prioritetsafdrag	125.881	149.140		
Afskrivninger	(36.595)	(36.595)		
Rest af årets resultat	224.992	(436.563)		
Egenkapital før andre reserver	3.423.072	3.108.794		
Andre reserver				
Saldo 01.07.2012	221.000	221.000		
	221.000	221.000		
Egenkapital	3.644.072	3.329.794		
12. Prioritetsgæld				
Navn	Hovedstol	Renter	Restgæld	Kursværdi
	kr.	kr.	ultimo	kr.
Nykredit a)	2.768.000	51.027	2.768.000	2.889.792
Nykredit b)	6.903.000	300.414	6.777.119	6.976.809
		351.441	9.545.119	9.866.601
Opdeling af lån			2013	2012
			kr.	kr.
Langfristet del			9.414.119	9.548.000
Kortfristet del (næste års afdrag)			131.000	123.000
			9.545.119	9.671.000

Noter

12. Prioritetsgæld, fortsat

- a) Nykredit, obligationslån. Variabel rente. Afdragsfrit. Konvertibelt. Restløbetid 25 år
 b) Nykredit, kontantlån. Pålydende rente 3,5 pct. p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 3,7936 pct. p.a. Restløbetid 29 1/4 år.

I forbindelse med byfornyelse af ejendommen er der udbetalt og tinglyst indeksregulerede kreditforeningslån, oprindeligt 4.800 t.kr., med pantebrevsrestgæld pr. 30.06.2013 på 4.036 t.kr./kursværdi 5.615 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>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
13. Antenneregnskab		
Saldo 01.07.2012	(13.098)	(3.520)
Afholdte omkostninger	(27.724)	(25.286)
Indbetalt a conto, beboere	22.854	15.708
	<u>(17.968)</u>	<u>(13.098)</u>
14. Skyldige omkostninger		
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.800	18.800
NRGi	0	1.900
Artex Byggeentreprise A/S, rest drænarbejde mv., afsat	0	168.172
Mellemregning, administrator	0	188
Feriepengeforpligtelse	7.440	7.440
A-skat og AM-bidrag	1.682	1.682
	<u>27.922</u>	<u>198.182</u>

15. Eventualforpligtelser

Foreningen har begæret syn og skøn hos Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed, vedrørende arbejder udført ved etablering af altaner. En leverandør har anmeldt et krav mod foreningen på 175 t.kr. Omkostninger til advokat mv. vedrørende sagen vil være afhængig af udfaldet af retssagen.

Der påhviler ikke andelsboligforeningen yderligere eventualforpligtelser.

Selskabsskat

I henhold til retspraksis vil overdragelse 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 det er forudsat, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

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>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
Beregning efter litra a, anskaffelsessummen		
Egenkapital før andre reserver ifølge årsregnskabet	<u>3.423.072</u>	<u>3.108.794</u>
Maksimalværdien pr. kvadratmeter opgøres således:		
Reguleret egenkapital	3.423.072	3.108.794
m ²	2.099	2.099
Maksimal værdi pr. kvadratmeter	<u>1.631</u>	<u>1.481</u>

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

Note, værdiansættelse af andele

		<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
16. Beregning af andelskrone og andelenes værdi			
Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering			
Egenkapital før andre reserver ifølge årsregnskabet		3.423.072	3.108.794
Regulering, ejendommens værdi:			
Ejendomsværdi pr. 01.10.2012	31.500.000		
Tilgang efter vurdering	0		
Ejendommens bogførte værdi inkl. igangv. byggesag	<u>(11.876.869)</u>	19.623.131	22.507.663
Regulering af prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld, bogført restgæld	9.545.119		
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>(9.866.601)</u>	<u>(321.482)</u>	<u>(12.788)</u>
Maksimal reguleret egenkapital før bestyrelsens forslag til reservationer		22.724.721	25.603.669
Reserveret til imødegåelse af fremtidige kursudsving på prioritetsgæld samt byggearbejder på ejendommen (ud over de regnskabsmæssige reserver på 221.000 kr.)			
		<u>(3.423.238)</u>	<u>(6.302.186)</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>	<u>19.301.483</u>
		2.099	2.099
Bestyrelsens forslag til 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 11. oktober 2012 blev værdien pr. kvadratmeter fastsat til 9.198 kr.