

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

Årsrapport 2009/10

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-----------------------------------|-------------|
| Foreningsoplysninger | 1 |
| Bestyrelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors påtegning | 3 |
| Anvendt regnskabspraksis | 4 |
| Resultatopgørelse for 2009/10 | 5 |
| Balance pr. 30.06.2010 | 6 |
| Noter | 8 |

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 Administration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskabet for 2009/10 for A/B Smedehuset.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. kvadratmeter fastsættes til 8.934 kr.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

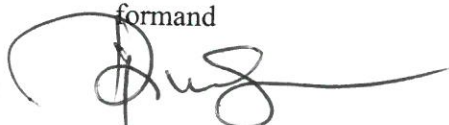
København, den 15. september 2010

Administrator

SJELDANI Administration

Bestyrelse

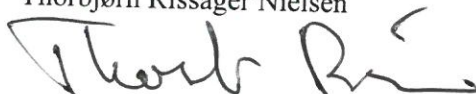
Julie Dinesen
formand



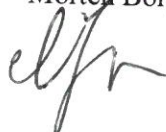
Rie Holm



Thorbjørn Rissager Nielsen



Morten Borgbjerg



Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i A/B Smedehuset

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Smedehuset for regnskabsåret 01.07.2009 - 30.06.2010 omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. De i resultatopgørelsen anførte budgettal er ikke revideret, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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. 30.06.2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2009 - 30.06.2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

København, den 15. september 2010

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Peter Z. Skanborg
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

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

Periodisering

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Vedligeholdelse

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.

Prioritetsydelse

Afdrag på prioritetsgæld er medtaget i resultatopgørelsen.

Skatteforhold

I resultatopgørelsen udgiftsføres den beregnede skat af årets skattepligtige indkomst. Der afsættes ikke udskudt skat.

Balancen

Ejendommen

Ejendommen optages til foreningens anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter.

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

Hensatte forpligtelser

Der foretages hensættelse til konkrete større vedligeholdelsesarbejder i henhold til en vedligeholdelsesplan.

Prioritetsgæld

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

Resultatopgørelse for 2009/10

| 2008/09 kr. | | Note | 2009/10 kr. | Ikke revideret budget 2009/10 kr. | Ikke revideret budget 2010/11 kr. |
|------------------|------------------------------|------|------------------|---|---|
| 1.060.851 | Boligafgift, andelshavere | | 1.060.851 | 1.061.000 | 1.061.000 |
| 15.176 | Boligafgift, altaner | | 182.112 | 182.000 | 182.000 |
| 26.979 | Erhvervsleje | | 26.979 | 27.000 | 27.000 |
| 23.325 | Andre indtægter | 1 | 30.140 | 25.000 | 25.000 |
| 1.126.331 | Indtægter | | 1.300.082 | 1.295.000 | 1.295.000 |
| (259.023) | Skatter og afgifter | 2 | (252.471) | (263.000) | (267.000) |
| (49.641) | Forsikringer og abonnementer | 3 | (63.046) | (54.500) | (65.500) |
| (127.181) | Vedligeholdelse | 4 | (125.140) | (200.000) | (200.000) |
| (41.927) | Vicevært og renholdelse | 5 | (54.252) | (55.500) | (56.000) |
| (81.708) | Administration mv. | 6 | (78.157) | (72.000) | (98.500) |
| (26.736) | Afskrivninger | | (36.595) | (21.000) | (36.500) |
| (586.216) | Omkostninger | | (609.661) | (666.000) | (723.500) |
| 540.115 | Driftsresultat | | 690.421 | 629.000 | 571.500 |
| 120.553 | Finansielle indtægter | 7 | 25.081 | 0 | 0 |
| (437.311) | Finansielle omkostninger | 8 | (361.348) | (363.000) | (346.000) |
| 223.357 | Resultat før skat | | 354.154 | 266.000 | 225.500 |
| 0 | Skat af årets resultat | | (550) | 0 | 0 |
| 223.357 | Årets driftsresultat | | 353.604 | 266.000 | 225.500 |
| (131.881) | Afdrag på realkreditlån | | (137.401) | (137.000) | (143.000) |
| 91.476 | Årets nettoresultat | | 216.203 | 129.000 | 82.500 |

der foreslås overført til næste år, jf. note 11.

Balance pr. 30.06.2010

| | Note | 2010 kr. | 2009 kr. |
|--|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Ejendommen matr. nr. 698 Udenbys Klædebo | 9 | 9.065.527 | 9.102.122 |
| Igangværende byggesag | | <u>2.298.820</u> | <u>318.766</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>11.364.347</u> | <u>9.420.888</u> |
| Tilgodehavende boligafgift | | 6.053 | 48.295 |
| Varmeregnskab | | 57.194 | 32.779 |
| Tilgode overdragelser | | 0 | 10.625 |
| Andre tilgodehavender | | 13.820 | 26.000 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>2.903</u> | <u>46.755</u> |
| Tilgodehavender | | <u>79.970</u> | <u>164.454</u> |
| Likvide beholdninger | 10 | <u>926.688</u> | <u>3.558.616</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>1.006.658</u> | <u>3.723.070</u> |
| Aktiver | | <u><u>12.371.005</u></u> | <u><u>13.143.958</u></u> |

Balance pr. 30.06.2010

| | <u>Note</u> | <u>2010</u> <u>kr.</u> | <u>2009</u> <u>kr.</u> |
|--------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Egenkapital | | 3.233.932 | 2.880.328 |
| Egenkapital | 11 | 3.233.932 | 2.880.328 |
| Hensat til fremtidig vedligeholdelse | | 221.000 | 221.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 221.000 | 221.000 |
| Realkreditlån | 12 | 8.881.012 | 9.018.413 |
| Forudbetalt husleje mv. | | 11.261 | 7.425 |
| Antenneregnskab | 13 | 1.207 | 1.828 |
| Selskabsskat | | 550 | 0 |
| Skyldige overdragelser | | 0 | 994.443 |
| Skyldige omkostninger | 14 | 21.793 | 20.271 |
| Deposita | | 250 | 250 |
| Gældsforpligtelser | | 8.916.073 | 10.042.630 |
| Passiver | | 12.371.005 | 13.143.958 |
| Eventualforpligtelser | 15 | | |
| Andelsværdi | 16 | | |

Noter

| 2008/09 kr. | | 2009/10 kr. | Ikke revideret budget 2009/10 kr. | Ikke revideret budget 2010/11 kr. |
|--|-------------------------|----------------|---|---|
| 1. Andre indtægter | | | | |
| 17.025 | Vaskeriindtægter | 16.340 | 15.000 | 15.000 |
| 6.300 | Fællesarbejder | 9.800 | 10.000 | 10.000 |
| 0 | Andre indtægter | 4.000 | 0 | 0 |
| 23.325 | | 30.140 | 25.000 | 25.000 |
| 2. Skatter og afgifter | | | | |
| 65.265 | Grundskyld | 69.100 | 68.000 | 72.000 |
| 103.698 | Vandforbrug | 99.684 | 100.000 | 100.000 |
| 43.317 | Renovationsafgift mv. | 42.176 | 45.000 | 45.000 |
| 46.743 | Elforbrug | 41.511 | 50.000 | 50.000 |
| 259.023 | | 252.471 | 263.000 | 267.000 |
| 3. Forsikringer og abonnementer | | | | |
| 32.243 | Forsikringer | 39.826 | 37.000 | 40.000 |
| 4.820 | Abonnement, Elektrolyse | 4.999 | 5.000 | 5.000 |
| 2.846 | Energimærkning | 5.749 | 6.000 | 6.000 |
| 0 | Energistyring | 4.208 | 0 | 4.500 |
| 3.528 | Teknik- og forbrugstjek | 1.796 | 0 | 3.500 |
| 6.204 | Kontingent, ABF | 6.468 | 6.500 | 6.500 |
| 49.641 | | 63.046 | 54.500 | 65.500 |
| 4. Vedligeholdelse | | | | |
| 24.876 | Gårdlaug | 24.876 | | |
| 5.539 | Malerarbejde | 384 | | |
| 420 | Murer | 84 | | |
| 6.584 | Snedker og tømrer | 0 | | |
| 17.345 | Elarbejde | 19.302 | | |
| 50.599 | VVS-arbejde | 32.324 | | |
| 0 | Låse, nøgler, skilte | 50 | | |
| 1.508 | Glarmester | 0 | | |
| 5.550 | Varmeanlæg | 21.221 | | |
| 1.245 | Dør- og porttelefon | 0 | | |
| 0 | Postkasser | 18.106 | | |
| 451 | Have og gård | 34 | | |
| 13.014 | Vaskeri | 8.759 | | |
| 50 | Anden vedligeholdelse | 0 | | |
| 127.181 | | 125.140 | 200.000 | 200.000 |

Noter

| 2008/09 kr. | | 2009/10 kr. | Ikke revideret budget 2009/10 kr. | Ikke revideret budget 2010/11 kr. |
|------------------------------------|---|----------------|---|---|
| 5. Vicevært og renholdelse | | | | |
| 41.340 | Trappevask og vicevært | 48.960 | 50.000 | 50.000 |
| 0 | Snerydning og saltning | 330 | 5.000 | 5.000 |
| 587 | Rengøringsartikler | 1.234 | 500 | 1.000 |
| 0 | Containerleje | 3.728 | 0 | 0 |
| 41.927 | | 54.252 | 55.500 | 56.000 |
| 6. Administration mv. | | | | |
| 36.000 | Administrationshonorar | 36.000 | 36.000 | 40.500 |
| 16.500 | Revision og regnskabsmæssig assistance | 17.000 | 17.000 | 17.000 |
| 8.125 | Regnskabsmæssig assistance tidligere år | 4.125 | 0 | 0 |
| 671 | Generalforsamling og møder | 3.397 | 5.000 | 5.000 |
| 4.122 | Kontorartikler, porto og gebyrer | 4.178 | 4.000 | 4.000 |
| 3.458 | Småanskaffelser | 0 | 0 | 0 |
| 8.120 | Varme fællesrum mv. | 7.669 | 6.000 | 8.000 |
| 3.324 | Beboeraktiviteter | 3.756 | 3.000 | 4.000 |
| 1.388 | Øvrige omkostninger | 2.032 | 1.000 | 20.000 |
| 81.708 | | 78.157 | 72.000 | 98.500 |
| 7. Finansielle indtægter | | | | |
| 120.553 | Renteindtægter, bank | 25.081 | 0 | 0 |
| 120.553 | | 25.081 | 0 | 0 |
| 8. Finansielle omkostninger | | | | |
| 466.782 | Realkreditrenter | 378.879 | 387.000 | 358.000 |
| (29.941) | Statstilskud, boligforbedring | (17.551) | (24.000) | (12.000) |
| 470 | Bankrenter | 20 | 0 | 0 |
| 437.311 | | 361.348 | 363.000 | 346.000 |

Noter

| | 2010 kr. | 2009 kr. |
|--|-------------------|-------------------|
| 9. Ejendommen matr. nr. 698 Udenbys Klædebo | | |
| Anskaffelsessum 01.07.2009 | <u>8.843.740</u> | <u>8.843.740</u> |
| Vaskerianlæg, anskaffelsessum | 108.397 | 144.440 |
| Tilgang i året | 0 | 71.441 |
| Afgang i året | 0 | (107.484) |
| | <u>108.397</u> | <u>108.397</u> |
| Afskrivninger pr. 01.07.2009 | (12.596) | (113.028) |
| Årets afskrivning, 10% | (10.840) | (7.052) |
| Tilbageførte afskrivninger | 0 | 107.484 |
| | <u>(23.436)</u> | <u>(12.596)</u> |
| | <u>84.961</u> | <u>95.801</u> |
| Bredbåndsinstallation, anskaffelsessum | 153.480 | 153.480 |
| Afskrivninger pr. 01.07.2009 | (90.632) | (75.284) |
| Årets afskrivning, 10% | (15.348) | (15.348) |
| | <u>47.500</u> | <u>62.848</u> |
| Dørtelefonanlæg, anskaffelsessum | 104.069 | 0 |
| Tilgang i året | 0 | 104.069 |
| Afskrivninger pr. 01.07.2009 | (4.336) | 0 |
| Årets afskrivning, 10% | (10.407) | (4.336) |
| | <u>89.326</u> | <u>99.733</u> |
| Bogført værdi 30.06.2010 | <u>9.065.527</u> | <u>9.102.122</u> |
| Seneste offentlige ejendomsvurdering 01.10.2008 | <u>31.500.000</u> | <u>31.500.000</u> |
| Heraf grundværdi | <u>3.580.200</u> | <u>3.580.200</u> |

Noter

| | <u>2010</u> kr. | <u>2009</u> kr. |
|---|--------------------|--------------------|
| 10. Likvide beholdninger | | |
| Kassebeholdning, bestyrelse | 8.128 | 9.843 |
| Danske Bank, 9444 3000 2740 4289 02 (erhverv) | 253.817 | 842.020 |
| Danske Bank, 9444 3000 3010 0003 94 (erhverv) | 12.605 | 27.956 |
| Nykredit, 8117 0129 121 (byggelån) | 652.138 | 176.204 |
| Nykredit, 8117 0211 553 (aftalekonto) | 0 | 2.502.593 |
| | <u>926.688</u> | <u>3.558.616</u> |

11. Egenkapital

| | | |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Saldo 01.07.2009 | 2.880.328 | 2.656.971 |
| Afdrag på realkreditlån | 137.401 | 131.881 |
| Overført årets resultat | 216.203 | 91.476 |
| | <u>3.233.932</u> | <u>2.880.328</u> |

12. Realkreditlån

| <u>Navn</u> | <u>%</u> | <u>Udløbsår</u> | <u>Hovedstol</u> kr. | <u>Renter</u> kr. | <u>Restgæld</u> <u>ultimo</u> kr. | <u>Kursværdi</u> kr. |
|-------------|----------|-----------------|-------------------------|----------------------|---|-------------------------|
| NK, kontant | 4,0 | 2035 | 6.747.000 | 290.148 | 6.113.012 | 6.157.821 |
| NK, var | | 2038 | 2.768.000 | 88.731 | 2.768.000 | 2.644.270 |
| | | | | <u>378.879</u> | <u>8.881.012</u> | <u>8.802.091</u> |

I forbindelse med byfornyelse af ejendommen er der udbetalt og tinglyst indeksregulerede kreditforeningslån, oprindeligt 4.800 t.kr., med pantebrevsrestgæld pr. 30.06.2010 på 4.257 t.kr./kursværdi 5.430 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 opbevares af foreningens administrator.

| | <u>2010</u> kr. | <u>2009</u> kr. |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| 13. Antenneregnskab | | |
| Saldo 01.07.2009 | 1.828 | 1.491 |
| Afholdte omkostninger | (16.329) | (15.371) |
| Indbetalt a conto, beboere | 15.708 | 15.708 |
| | <u>1.207</u> | <u>1.828</u> |

Noter

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--|---------------|---------------|
| | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| 14. Skyldige omkostninger | | |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 17.000 | 16.500 |
| NRGi | 1.796 | 0 |
| Mellemregning, administrator | 1.315 | 333 |
| A-skat og AM-bidrag | 1.682 | 3.438 |
| | <u>21.793</u> | <u>20.271</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 avancebeskat-ning én gang i forbindelse med overgangen af det sidste bolig- eller erhvervslejemål til andelsbolig. Beskat-ningen 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 årsrapport.

16. Andelsværdi

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.

Noter

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--|------------------|------------------|
| | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| 16. Andelsværdi, fortsat | | |
| Beregning efter litra a, anskaffelsessummen | | |
| Egenkapital ifølge årsregnskabet | <u>3.233.932</u> | <u>2.880.328</u> |
| Maksimalværdien pr. kvadratmeter opgøres således: | | |
| <u>Reguleret egenkapital</u> | <u>3.233.932</u> | <u>2.880.328</u> |
| m ² | 2.099 | 2.099 |
| | = | |
| Maksimal værdi pr. kvadratmeter | <u>1.541</u> | <u>1.373</u> |

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

Noter

| | | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--|---|--------------------------|--------------------------|
| | | kr. | kr. |
| 16. Andelsværdi, fortsat | | | |
| Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering | | | |
| Egenkapital ifølge årsregnskabet | | 3.233.932 | 2.880.328 |
| Regulering, ejendommens værdi: | | | |
| Ejendomsværdi pr. 01.10.2008 | 31.500.000 | | |
| Tilgang efter vurdering | 2.298.820 | | |
| Ejendommens bogførte værdi | <u>(11.364.347)</u> | 22.434.473 | 22.397.878 |
| Regulering af prioritetsgæld: | | | |
| Prioritetsgæld, bogført restgæld | 8.881.012 | | |
| Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld | <u>(8.802.091)</u> | <u>78.921</u> | <u>583.801</u> |
| Maksimal reguleret egenkapital før bestyrelsens forslag til reservationer | | 25.747.326 | 25.862.007 |
| Reserveret til imødegåelse af fremtidige kursudsving på prioritetsgæld samt byggearbejder på ejendommen (udover de regnskabsmæssige hensættelser på 221.000 kr.) | | <u>(7.000.000)</u> | <u>(7.000.000)</u> |
| Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital | | <u>18.747.326</u> | <u>18.862.007</u> |
| Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. kvadratmeter opgøres således: | | | |
| | Reguleret egenkapital m ² | = | |
| | | <u>18.747.326</u> | <u>18.862.007</u> |
| | | 2.099 | 2.099 |
| Maksimal værdi pr. kvadratmeter | | <u>8.934</u> | <u>8.988</u> |

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt ejendommen medregnes til den seneste offentlige vurdering og der fremkommer en ny offentlig vurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

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 8.934 kr. På den ordinære generalforsamling den 8. oktober 2009 blev værdien pr. kvadratmeter fastsat til 8.988 kr.