

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

Årsrapport 2013/14

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2013/14	7
Balance pr. 30.06.2014	8
Noter til årsregnskabet	10
Note, nøgleoplysninger	16
Note, værdiansættelse af andele	21

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

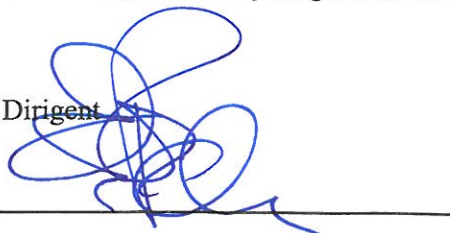
Michael Merrild

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 30.10.2014

Dirigent



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2013/14 for Andelsboligforeningen Smedehuset.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, lov om andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 30.06.2014, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2013 - 30.06.2014.

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 23. oktober 2014

Administrator



SJELDANI Boligadministration

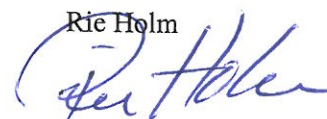
Bestyrelse



Julie Dinesen
formand

Thorbjørn Rissager Nielsen

Rie Holm



Morten Borgbjerg



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Smedehuset

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Smedehuset for regnskabsåret 01.07.2013 - 30.06.2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 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 for 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 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. 30.06.2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2013 - 30.06.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 23. oktober 2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Peter Z. Skanborg

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6 stk. 2 og 8 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 de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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.

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.

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

Foreningens ejendom (grund og bygning) optages til foreningens anskaffelsessum 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 nominal 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

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenue ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen af-

Anvendt regnskabspraksis

skrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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 nominal værdi.

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 fremførelse.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 17 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgø- relse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. 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 2013/14

	Note	2013/14 kr.	Ikke revideret budget 2013/14 kr.	2012/13 kr.
Boligafgift, andelshavere		1.060.851	1.060.851	1.060.851
Boligafgift, altaner		182.112	182.112	182.112
Regulering boligafgift, altaner		(285.832)	0	0
Erhvervsleje		29.379	30.000	27.779
Andre indtægter	1	27.091	18.000	20.490
Indtægter		1.013.601	1.290.963	1.291.232
Skatter og afgifter	2	(281.358)	(284.000)	(267.045)
Forsikringer og abonnementer	3	(60.518)	(61.300)	(57.068)
Vedligeholdelse, løbende	4	(120.037)	(330.000)	(84.227)
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	(463.750)	0	0
Vicevært og renholdelse	6	(50.759)	(65.000)	(62.546)
Administration mv.	7	(147.230)	(112.800)	(119.362)
Afskrivninger	10	(22.703)	(36.600)	(36.595)
Omkostninger		(1.146.355)	(889.700)	(626.843)
Driftsresultat		(132.754)	401.263	664.389
Finansielle indtægter	8	1.734	0	1.411
Finansielle omkostninger	9	(341.728)	(340.000)	(351.522)
Resultat før skat		(472.748)	61.263	314.278
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		(472.748)	61.263	314.278
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Overført resultat mv."				
Betalte prioritetsafdrag		131.073	128.000	125.881
Afskrivninger		(22.703)	(36.600)	(36.595)
Overført restandel af årets resultat		(581.118)	(30.137)	224.992
Disponeret		(472.748)	61.263	314.278

Balance pr. 30.06.2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Ejendommen matr. nr. 698 Udenbys Klædebo	10	<u>11.854.166</u>	<u>11.876.869</u>
Anlægsaktiver		<u>11.854.166</u>	<u>11.876.869</u>
Tilgodehavende boligafgift mv.		7.002	0
Tilgodehavender, inkassosager		25.000	25.000
Andre tilgodehavender		29.000	0
Depositum, Voldgiftsnævnet		0	30.000
Mellemregning med administrator		0	206
Varmeregnskab		25.061	13.871
Antenneregnskab	11	12.769	17.968
Periodeafgrænsningsposter		<u>18.933</u>	<u>17.365</u>
Tilgodehavender		<u>117.765</u>	<u>104.410</u>
Likvide beholdninger	12	<u>964.755</u>	<u>1.238.548</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.082.520</u>	<u>1.342.958</u>
Aktiver		<u><u>12.936.686</u></u>	<u><u>13.219.827</u></u>

Balance pr. 30.06.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Overført resultat mv.		2.950.324	3.423.072
Egenkapital før andre reserver		2.950.324	3.423.072
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		221.000	221.000
Andre reserver		221.000	221.000
Egenkapital	13	3.171.324	3.644.072
Prioritetsgæld	14	9.414.046	9.545.119
Forudbetalt husleje mv.		703	2.464
Skyldig afregning, for meget betalt boligafgift, altaner		285.832	0
Mellemregning, handler		30.000	0
Skyldige omkostninger	15	34.531	27.922
Deposita		250	250
Gældsforpligtelser		9.765.362	9.575.755
Passiver		12.936.686	13.219.827
Eventualforpligtelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelskrone og andelenes værdi	18		

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2013/14 kr.	Ikke revideret budget 2013/14 kr.	Realiseret 2012/13 kr.
1. Andre indtægter			
Vaskeriindtægter	18.435	18.000	18.890
Fællesarbejder	4.000	0	200
Indmeldelsesgebyrer	2.000	0	0
Fælleslokale	2.656	0	1.400
	27.091	18.000	20.490
2. Skatter og afgifter			
Grundskyld	87.990	85.000	82.513
Vandforbrug	84.222	90.000	84.342
Renovationsafgift mv.	68.466	64.000	60.098
Elforbrug	40.680	45.000	40.092
	281.358	284.000	267.045
3. Forsikringer og abonnementer			
Forsikringer	26.896	30.000	26.275
Abonnement, Elektrolyse	13.116	25.000	11.973
Energimærkning	5.353	0	6.171
Energistyring	4.969	0	4.500
Teknik- og forbrugstjek	3.846	0	1.877
Kontingent, ABF	6.338	6.300	6.272
	60.518	61.300	57.068
4. Vedligeholdelse, løbende			
Malerarbejde	8.408		1.572
Murer	5.489		0
Snedker og tømrer	0		8.949
Elarbejde	9.399		1.372
VVS-arbejde	16.695		2.716
Varmeanlæg	38.291		11.119
Have og gård	7.058		932
Vaskeri	9.821		8.935
Asbestprøver	0		9.891
Transport til side 11	95.161		45.486

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2013/14 kr.	Ikke revideret budget 2013/14 kr.	Realiseret 2012/13 kr.
4. Vedligeholdelse, løbende, fortsat			
Transport fra side 10	95.161		45.486
Møbler mv., fælleslokale	0		13.663
Anden vedligeholdelse	0		202
	95.161	300.000	59.351
Gårdlaug	24.876	30.000	24.876
	120.037	330.000	84.227
5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Trapper	463.750	0	0
	463.750	0	0
6. Vicevært og renholdelse			
Trappevask og vicevært	48.960	50.000	48.960
Snerydning og saltning	1.594	13.000	12.500
Rengøringsartikler	205	2.000	1.086
	50.759	65.000	62.546
7. Administration mv.			
Administrationshonorar	47.000	47.000	46.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.900	18.800	18.800
Regnskabsmæssig assistance tidl. år	5.250	0	0
Advokat	12.500	0	10.000
Arkitekt	23.970	20.000	30.063
Voldgiftssag	40.935	0	0
Frigivet garantisum, STB Byg A/S	(29.000)	0	0
Generalforsamling og møder	5.680	5.000	4.504
Repræsentation	0	0	99
Kontorartikler, porto og gebyrer	4.005	5.000	3.504
Varme fællesrum mv.	10.921	10.000	8.179
Beboeraktiviteter	981	5.000	0
Lønsumsafgift	0	0	(3.885)
Kassedifference	0	0	95
Øvrige omkostninger	2.088	2.000	1.503
	147.230	112.800	119.362

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2013/14 kr.	Ikke revideret budget 2013/14 kr.	Realiseret 2012/13 kr.
8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	1.734	0	1.245
Renteindtægter, øvrige	0	0	166
	1.734	0	1.411
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	341.728	340.000	351.441
Bankrenter	0	0	0
Restskattetillæg	0	0	81
	341.728	340.000	351.522

Noter til årsregnskabet

	2014 kr.	2013 kr.
10. Ejendommen matr. nr. 698 Udenbys Klædebo		
Anskaffelsessum 01.07.2013	11.764.866	8.843.740
Tilgang, altaner	0	2.921.126
	11.764.866	11.764.866
Vaskerianlæg, anskaffelsessum	108.397	108.397
	108.397	108.397
Afskrivninger pr. 01.07.2013	(55.956)	(45.116)
Årets afskrivning, 10%	(10.840)	(10.840)
	(66.796)	(55.956)
	41.601	52.441
Bredbåndsinstallation, anskaffelsessum	153.480	153.480
Afskrivninger pr. 01.07.2013	(152.024)	(136.676)
Årets afskrivning, 10%	(1.456)	(15.348)
	0	1.456
Dørtelefonanlæg, anskaffelsessum	104.069	104.069
Afskrivninger pr. 01.07.2013	(45.963)	(35.556)
Årets afskrivning, 10%	(10.407)	(10.407)
	47.699	58.106
Bogført værdi 30.06.2014	11.854.166	11.876.869
Seneste offentlige ejendomsvurdering 01.10.2012	31.500.000	31.500.000
Heraf grundværdi	3.978.000	3.978.000
11. Antenneregnskab		
Saldo 01.07.2013	17.968	13.098
Afholdte omkostninger	30.051	27.724
Indbetalt a conto, beboere	(35.250)	(22.854)
	12.769	17.968

Noter til årsregnskabet

	<u>2014</u>	<u>2013</u>		
	kr.	kr.		
12. Likvide beholdninger				
Kassebeholdning, bestyrelse	4.666	5.099		
Danske Bank, konto nr. 2740428902 (erhverv)	770.983	1.062.803		
Danske Bank, konto nr. 042-3010000394 (erhverv)	37.852	19.392		
Nykredit, konto nr. 8117 0129121, (byggelån) *	151.254	151.254		
	<u>964.755</u>	<u>1.238.548</u>		
* Kontoen er håndpantset				
13. Egenkapital				
Overført resultat mv.				
Saldo 01.07.2013	3.423.072	3.108.794		
Betalte prioritetsafdrag	131.073	125.881		
Afskrivninger	(22.703)	(36.595)		
Rest af årets resultat	(581.118)	224.992		
Egenkapital før andre reserver	<u>2.950.324</u>	<u>3.423.072</u>		
Andre reserver				
Saldo 01.07.2013	221.000	221.000		
	<u>221.000</u>	<u>221.000</u>		
Egenkapital	<u>3.171.324</u>	<u>3.644.072</u>		
14. Prioritetsgæld				
	Hovedstol	Renter	Restgæld	Kursværdi
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>ultimo</u>	<u>kr.</u>
Nykredit a)	2.768.000	46.111	2.768.000	2.906.400
Nykredit b)	6.903.000	295.617	6.646.046	6.877.359
		<u>341.728</u>	<u>9.414.046</u>	<u>9.783.759</u>
			<u>2014</u>	<u>2013</u>
			kr.	kr.
Opdeling af lån				
Langfristet del			9.277.946	9.414.119
Kortfristet del (næste års afdrag)			136.100	131.000
			<u>9.414.046</u>	<u>9.545.119</u>

Noter til årsregnskabet

14. Prioritetsgæld, fortsat

- a) Nykredit, obligationslån. Variabel rente. Afdragsfrit. Konvertibelt. Restløbetid 24 år.
 b) Nykredit, kontantlån. Pålydende rente 3,5 pct. p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 3,7936 pct. p.a. Restløbetid 28 1/4 år.

I forbindelse med byfornyelse af ejendommen er der udbetalt og tinglyst indeksregulerede kreditforeningslån, oprindeligt 4.800 t.kr., med pantebrevsrestgæld pr. 30.06.2014 på 3.914 t.kr./kursværdi 4.493 t.kr. Ydelserne på lånene betales af stat og kommune og er derfor udeholdt af årsregnskabet.

Der er derudover tinglyst et ejerpantebrev på 3.032 t.kr.

15. Skyldige omkostninger

Revision og regnskabsmæssig assistance	22.900	18.800
Mellemregning, administrator	424	0
Feriepengeforpligtelse	7.440	7.440
A-skat og AM-bidrag	3.767	1.682
	<u>34.531</u>	<u>27.922</u>

16. 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.

Hæftelsesforhold

Hæftelsesforholdene for medlemmerne er oplyst i note 17 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshavere.

Ejendomsavancebeskatning

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 foreningens hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Det er derfor ikke sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning.

Note, nøgleoplysninger

17. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Smedehuset anvendes boligernes areal (anden kilde) som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Nøgleoplysningerne er beregnet på baggrund af oplysningerne i årsregnskabet, herunder bestyrelsens forslag til værdiansættelse af andelene. Nøgleoplysningerne følger her:

	Boligtype	Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger	27	2.095
B2	Erhvervsandele		
	Andelskvadratmeter i alt		2.095
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål	1	48
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		
B6	I alt	28	2.143

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?		x		
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?		x		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår: 1982
D2	Ejendommens opførelsesår: 1881

Note, nøgleoplysninger

17. Nøgleoplysninger, fortsat

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		x
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:		

Sæt kryds		Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			x

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 30.06.2014 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	31.500.000	14.699

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 30.06.2014 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	221.000	103

Forklaring på udregning		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) gaget med 100 %
F4	Reserver i pct. af ejendomsværdi	0,70

Note, nøgleoplysninger

17. Nøgleoplysninger, fortsat

Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (Lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		x
G3	Er der tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

Forklaring på udregning		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. andels- m ² pr. år
H1	Boligafgift (bolig og erhverv)	103.580	x 12	/2.095	593
H2	Erhvervslejeindtægt	2.448	x 12	/2.095	14
H3	Boliglejeindtægt		x 12	/2.095	

Forklaring på udregning		Årets resultat divideret med med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	(155)	150	(226)

Note, nøgleoplysninger

17. Nøgleoplysninger, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	9.213	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.145	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	13.358	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		Forrige år kr. pr. m ²	Sidste år kr. pr. m ²	I år kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	39	39	56
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	257	0	216
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)	296	39	272

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	18

Note, nøgleoplysninger

17. Nøgleoplysninger, fortsat

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
R	Årets afdrag pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	71	60	63

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. andels-m ²	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	15.036	14.699
Valuarvurdering		
Anskaffelsessum (kostpris)	5.658	5.542
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.145	4.052
Foreslået andelsværdi	9.213	9.007
Reserver uden for andelsværdi	1.502	1.468

	Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	593
Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandelkvadratmeter	
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede boligkvadratmeter	
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede erhvervslejekvadratmeter	612

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	36
Øvrige omkostninger	35
Finansielle poster, netto	21
Afdrag	8
	100

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	126
---	-----

Note, værdiansættelse af andele

18. 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, kostpris

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige ejendomsvurdering

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.

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 13:

		2014	2013
		kr.	kr.
Egenkapital før andre reserver ifølge årsregnskabet		2.950.324	3.423.072
Regulering, ejendommens værdi:			
Ejendomsværdi pr. 01.10.2012	31.500.000		
Ejendommens bogførte	<u>(11.854.166)</u>	19.645.834	19.623.131
Regulering af prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld, bogført restgæld	9.414.046		
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>(9.783.759)</u>	<u>(369.713)</u>	<u>(321.482)</u>
Maksimal reguleret egenkapital før bestyrelsens forslag til reservationer		22.226.445	22.724.721
Reserveret til imødegåelse af fremtidige kursudsving på prioritetsgæld samt byggearbejder på ejendommen (ud over de regnskabsmæssige reserver på 221.000 kr.)		<u>(2.924.962)</u>	<u>(3.423.238)</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	19.301.483	19.301.483
	m ²	2.098,5	2.098,5
Bestyrelsens forslag til værdi pr. kvadratmeter		<u>9.198</u>	<u>9.198</u>

Note, værdiansættelse af andele

18. Beregning af andelskrone og andelenes værdi, fortsat

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 24. oktober 2013 blev værdien pr. kvadratmeter fastsat til 9.198 kr.