

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

AB Hyrdevangen

Skemaet skal bruges af mulige købere i deres overvejelser om køb af andelsbolig. Derfor er det vigtigt, at skemaet udleveres så tidligt som muligt i processen.

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	17-10-2024
<p>Der kan være vigtige nye oplysninger, som ikke fremgår af skemaet Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. den dato, der er nævnt ovenfor. Du skal være opmærksom på, at der siden denne dato kan være sket ændringer i oplysningerne i skemaet.</p> <p>Du skal endvidere være opmærksom på, at skemaet kan anvendes ved flere salg i samme regnskabsår. <i>Sker det skal foreningens bestyrelse oplyse alle væsentlige ændringer i de nøgleoplysninger, der fremgår af dette skema (f.eks. væsentlige ændringer i finansieringen eller ejendomsvurderingen), som bestyrelsen er bekendt med, når skemaet anvendes på ny. Denne oplysning skal gives i en særskilt erklæring sammen med skemaet. Spørg bestyrelsen, hvis du er i tvivl, om du har fået oplysningerne.</i></p> <p>Søg professionel rådgivning Du kan bruge skemaet til at få et overordnet billede af foreningen – dens økonomi, vedligeholdelse, lån, mv. Det er alle faktorer, der er vigtige for det samlede indtryk af foreningen. Herudover kan du bruge skemaet til at vurdere, om din egen personlige økonomi passer til foreningens økonomi – dvs. om du har råd til at bo i andelen nu og i de kommende år.</p> <p>Din egen boligafgift og andelsværdi Hvis foreningens udgifter og formue fordeles efter m², er det relativt let at beregne den grundlæggende boligafgift (uden forbedringer mv.) og andelsværdien for de forskellige andele i foreningen – også for den andel du påtænker at købe. Skemaets forklaringer viser sammenhængen.</p> <p>Læs foreningens kommentarer til sidst i skemaet Et nøgletalsskema belyser ikke alt. Læs derfor foreningens eventuelle kommentarer til sidst i skemaet.</p>	

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr. Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr. Seneste regnskabsperiode	17-10-2024		
	31-12-2023		
	01-07-2023	-	30-06-2024

A1	Navn	AB Hyrdevangen
A2	Adresse	P. Knudsens Gade 1, 2450 København SV
A3	CVR-nr.	19979970

	Antal	BBR Areal, m ²	Det samlede areal af alle andelshavernes boliger benyttes til beregning af en lang række nøgletal i skemaet.
B1	Andelsboliger	261	19.295
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	15	1.239
B4	Erhvervslejemål	2	506
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	5	655
B6	I alt	283	21.695

Nøgletallene viser, hvad andelshaverne i gennemsnit betaler i boligafgift pr. m² andel, osv.
Foreninger der fordeler udgifter og formue efter m² kan bruge alle skemaets oplysninger til videre beregning af udgifter mv. pr. andel, jf. også forklaringerne til de enkelte felter.

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige Indskud	Andet	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
C3	Fordelingstallet bruges til at fordele foreningens formue (andelsværdien) og udgifter (boligafgiften) mellem andelshaverne. Fordelingstallet for en andelsbolig til salg kan ses af oplysningsskemaet for den enkelte andelsbolig (se Z14 og Z15).				

D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1960

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

Hvis foreningen skulle få meget alvorlige økonomiske problemer og f.eks. gå konkurs, kan du tabe købsprisen og i nogle tilfælde mere end det. Hvis du hæfter for mere end købsprisen, er det vigtigt at kende omfanget af denne yderligere hæftelse.

	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>

	Ja	Nej	
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>

	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	407.800.000	18.797
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	22.787.808	1.050

	%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6

Andelsboligforeningen kan anvende tre forskellige *vurderingsprincipper* når den skal opgøre *ejendommens værdi*:

1. Værdien kan sættes lig den oprindelige købspris for hele ejendommen,
2. en valuarvurdering eller
3. den seneste offentlige ejendomsværdi

Ejendommens værdi, indgår i beregningen af *andelsværdien*. (For at komme frem til andelsværdien (se K1) skal man blandt andet fratække gældsposterne).

Når foreningen skal beregne andelsværdien vælger den i nogle tilfælde at afsætte "reserver" til at imødegå tab, mv. Det kaldes for *Generalforsamlingsbestemte reserver*. Disse reserver er ikke direkte penge (likvider), men kan for eksempel være en belåningsmulig.

Foreningen kan bruge reserverne som en "*buffer*", hvis f.eks. værdien af ejendommen skulle falde, eller hvis der er behov for ekstraordinær vedligeholdelse, som skal finansieres med lån. Dermed vil f.eks. fald i værdien af ejendommen eller ekstraordinære udgifter til vedligeholdelse ikke nødvendigvis påvirke andelshavernes andelsværdi (andelskronen).

Jo større "*buffer*" i procent, jo mere stabil vil andelskronen kunne være.

	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

Et "ja" i øverste række betyder, at andelsboligforeningen har modtaget offentligt tilskud. Hvis foreningen nedlægges kan disse offentlige tilskud kræves betalt tilbage.

Et "ja" i midterste række betyder, at foreningen har modtaget offentligt tilskud til opførelsen af ejendommen efter en af de love fra årene 1918 - 1921, som gav mulighed for at yde sådanne tilskud. Der blev knyttet en række forpligtelser (tilskudsbestemmelser) til tilskuddet, bl.a. til anvendelse af overskud ved overdragelsen af de enkelte andele. Disse særlige forpligtelser er fastsat enten i foreningens vedtægter eller i en deklaration, og vedtægterne/deklarationen er tinglyst på ejendommen. Foreningen kan købe sig fri for disse forpligtelser ved at betale et bestemt frigørelsesbeløb efter lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. Frigørelsesbeløbet skal som hovedregel betales til kommunen. Foreningen bliver først omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber i sin helhed efter et frikøb.

Et "ja" i nederste række betyder, at der er tale om en ejendom, som er bygget på en grund købt af kommunen. Kommunen har betinget sig ret til at tilbagekøbe ejendommen på et bestemt tidspunkt, og denne ret er fastlagt i en tilbagekøbsklausul. Kommunens tilbagekøbspris svarer typisk til den oprindelige salgssum, dog evt. med tillæg af bygningserstatning. Det vil ofte være muligt for foreningen at få ophævet tilbagekøbsklausulen eller få udskudt tilbagekøbstidspunktet mod betaling til kommunen. Tilbagekøbsklausuler kaldes også for hjemfaldspligt

Hvis ejendommen er pålagt tilskudsbestemmelser og/eller tilbagekøbsklausul, er det en god idé at søge rådgivning, så du bliver helt klar over, hvilken betydning det har for foreningen og dig som andelshaver.

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	750
H2	Erhvervslejeindtægter	36
H3	Boliglejeindtægter	34

Dette er andelshavernes gennemsnitlige årlige betaling pr. m² areal til foreningens fælles udgifter. En andel på 100 m² betaler i gennemsnit 100*750 kr. om året i boligafgift.

Nogle andelsboligforeninger udlejer lokaler til private eller til erhverv. Det kan være boliger, butikker eller garager, mv. Især udlejning til erhverv kan være en fordelagtig, men også usikker, indtægt. Hvis foreningens indtægter fra udlejning forsvinder, skal beløbet betales af andelshaverne. Jo mindre beløbet er, jo mindre udgør udlejningen en risiko for foreningens – og dermed for andelshavernes – økonomi. En andel på 100 m² modtager i gennemsnit 100*(36+34) kr. om året i lejeindtægt. Hvis indtægten fra f.eks. erhvervslejen forsvinder i en kortere eller længere periode vil andelens boligafgift alt andet lige skulle stige med 100*36 kr. i denne periode. Nogle foreninger sikrer sig mod udsving i boligafgiften som følge af midlertidigt lejetab, ved at have en højere opsparing.

	Ja	Nej
I	Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?	
	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Lejemål, der ikke kan udlejes, giver færre lejeindtægter for foreningen, jf. ovenfor.		

	2021/2022	2022/2023	2023/2024
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)		
	312	221	192

Et overskud er en opsparing, som kan bruges, hvis foreningen f.eks. får uforudsete udgifter. Hvis tallet er positivt spares der op (en del af opsparingen kan være brugt til afdrag på gælden), og hvis tallet er negativt, har foreningen haft underskud. Der vises tal for de sidste 3 år. Underskud enkelte år er almindeligt og kan være begrundet i f.eks. ekstraordinær vedligeholdelse (se M2). En andel på 100 m² opsparer i 2023/2024 100*192 kr. af andelens boligafgift.

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	14.458
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	6.150
K3	Teknisk andelsværdi	20.608

Andelsværdien er den gennemsnitlige værdi pr. m² andel. Beløbet svarer i princippet til den *friværdi i foreningen*, som du køber dig ind i.

Gælden er den *gæld i foreningen*, du som andelshaver skal være med til at afdrage og betale renter af.

Omsætningsaktiverne vil typisk bestå af summen af beløb foreningen har stående i banken, værdpapirer og beløb, som foreningen har til gode hos f.eks. lejere, andelshavere, SKAT, m.fl.

Den tekniske pris angiver den pris købere af andele skal betale, hvis man tager højde for, at både friværdi og gæld skal betales af andelshaveren. Når prisen beregnes på denne måde får man en pris, der kan sammenlignes med andre andelsboliger (der f.eks. kan have større eller mindre gæld). Man skal dog være opmærksom på, at prisen vil afspejle, at man i nogle foreninger ikke bare køber en bolig til sig selv, men også køber f.eks. erhvervslokaler/boliger/garageanlæg eller andet, der f.eks. udlejes til andre. Den højere pris vil i så fald modsvares af højere lejeindtægter, jf. H2 og H3.

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
L2	Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
L3	Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
L4	hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansieringen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
L5	Er der henlagt midler til vedligeholdelsesarbejder?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>

Mange andelsboligforeninger udarbejder løbende en detaljeret plan for ejendommens vedligeholdelse og renovering.

En teknisk rapport, der beskriver ejendommens stand, belyser hvilke vedligeholdelsesmæssige og byggetekniske risici, der kan være forbundet med at købe sig ind i andelsforeningen.

Hvis foreningen har fået udarbejdet et eller flere af disse dokumenter, skal de udleveres til køber. Hvis foreningen vælger at udlevere materialet i papirform kan den nøjes med at udlevere konklusionerne, såfremt disse er dækkende for rapportens indhold.

Hvis foreningens medlemmer har besluttet, at boligafgiften til næste år skal stige for eksempel pga. fremtidige vedligeholdelsesarbejder, vil det afspejle sig i oplysningsskemaet for den enkelte andelsbolig (se Z12).

		2021/2022	2022/2023	2023/2024
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	106	135	115
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	2	1	11
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	108	136	126

En andelsboligforenings omkostninger til vedligeholdelse består dels af løbende vedligehold og dels af større planlagte vedligeholdelses- og renoveringsarbejder.

Afhængig af ejendommens stand og de planlagte og besluttede arbejder skal der afsættes flere eller færre penge til vedligehold.

Der kan være stor forskel på udgifterne til vedligeholdelse mellem årene. Ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder kan forklare enkeltstående underskud på driften (se under punkt J i tabellen).

Sammenlign evt. med andre foreninger.

Bemærk at beløbene er opgjort for alle foreningens kvadratmeter (og ikke kun andels-m²). Det betyder, at du kan bruge dette tal til at vurdere, hvor meget foreningen sætter af til vedligeholdelse på hele ejendommen, men ikke til at se, hvor stor en andel af din boligafgift, der går til vedligeholdelse af ejendommen.

N	Ejendommens energimærke, A (højest), B, C, D, E, F eller G (lavest)	B
---	---	---

Ejendommens energimæssige stand har betydning for dine varmeudgifter. Alt andet lige vil en højere energimæssig stand betyde lavere varmeudgifter for den enkelte andelshaver.

4.FINANSIELLE FORHOLD

O	Lån og finansielle aftaler	Restgæld (Værdi ved indfrielse)	Afdrages pt. på gælden	Påbegyn- delse af afdrag	Rentetil- pasning periode	Næste rentetil- pasning	Restlø- betid, år
	Realkreditlån, fastforrentet lån	66.392.698	Ja				16,25
	Realkreditlån, rentetilpasningslån uden renteloft og med fast løbetid	59.632.775	Nej	Sep 40	0,25 år	Apr 24	16,75
	Finansielt instrument, renteloft (cap)	-4.518.570	Nej				16,75
	I alt	121.506.903					
Tabellen giver en oversigt over foreningens lån og finansielle aftaler. For hvert lån vises <i>lånetype</i> (er der variabel eller fast rente osv.), <i>restgælden</i> (hvad koster det at indfri lånet/aftalen), <i>om der afdrages på gælden</i> , <i>restløbetid</i> i år.							

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	%
		72
Angiver hvor stor en andel af foreningens ejendomsværdi, der er friværdi (det vil sige ubelånt). En stor friværdi vil normalt betyde, at foreningen har en god økonomisk styrke til at imødegå tab. En friværdi på 0 angiver at gælden svarer til værdien af foreningens ejendom, og en negativ værdi betyder, at foreningens gæld overstiger værdien af foreningens ejendom.		
Jo mindre friværdi (og jo større gæld) der er i foreningens ejendom, des vigtigere er det at sætte sig ind i figur 1 til 3 nedenfor. Hvis der er stor gæld i ejendommen kan fremtidige afdrag og rentebetalinger betyde meget for din boligafgift, mens en høj friværdi betyder, at afdrag og rentebetalinger vil vægte mindre i boligafgiften.		

4.1 Afdrag

		%
Q	Andel af foreningens gæld der pt. afdrages på:	55
<p>Et afdragsfrit lån er et lån, hvor der i en del af lånets løbetid (f.eks. 10 år) ikke betales afdrag. Til gengæld er afdraget i lånets resterende løbetid (f.eks. 20 år) højere end et tilsvarende lån med afdrag over hele perioden (30 år).</p> <p>Hvis procenten er 100, afdrages på alle foreningens lån. Hvis procenten er 0, er alle foreningens lån afdragsfrie, og lånene er stadig så nye, at afdragsperioden ikke er påbegyndt. Procenter derimellem angiver, at der delvist afdrages på gælden.</p> <p>Procenter lavere end 100 betyder, at der i de kommende år vil ske stigninger i afdragsbetalingen, <i>med mindre foreningen omlægger sine lån og udskyder afdragene.</i></p>		

		2021/2022	2022/2023	2023/2024
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	241	239	241
<p>Afdrag på gælden er en opsparing, som forøger andelenes værdi tilsvarende. I nogle tilfælde afdrager foreningen ekstraordinært på deres realkreditgæld. Det vil i så fald fremgå af nøgletallet. Tallene angiver, hvor meget der pt. afdrages. Fremtidige ændringer i afdragene fremgår af figur 1.</p> <p>En andel på 100 m² brugte i 2023/2024 100*241 kr. af andelens boligafgift til afdrag på gælden (opsparing, der gør andelen mere værd).</p>				

Figur 1. Ydelsesprofil																							
<p>S</p> <p>Figuren viser, hvor meget der skal betales i renter, afdrag og bidrag pr. m² andel de kommende 10 år (med det renteniveau og de lån foreningen havde ved årsskiftet).</p> <p>Hvis kurven "hopper" kan det f.eks. skyldes, at</p> <ul style="list-style-type: none"> - betalingen af afdrag på et af foreningens (afdragsfrie) lån påbegyndes (kurven springer op), eller - at et af foreningens lån er tilbagebetalt (kurven springer ned). <p>Hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m². Du kan under alle omstændigheder beregne den <i>gennemsnitlige betydning</i> for den årlige boligafgift i foreningen. "Hopper" kurven f.eks. 100 kr. op, vil det umiddelbart betyde, at den <i>gennemsnitlige</i> årlige boligafgift for en andelsbolig på 100 m² stiger med 10.000 kr. – svarende til 833 kr. om måneden.</p> <p>Hvis foreningen har mulighed for det, kan den eventuelt omlægge sine lån, sådan at eksempelvis afdragsbetalingen udskydes til senere.</p>	<table border="1"> <caption>Data for Figur 1. Ydelsesprofil</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Kr./kvadrant andel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2024</td><td>440</td></tr> <tr><td>2025</td><td>440</td></tr> <tr><td>2026</td><td>440</td></tr> <tr><td>2027</td><td>440</td></tr> <tr><td>2028</td><td>440</td></tr> <tr><td>2029</td><td>440</td></tr> <tr><td>2030</td><td>440</td></tr> <tr><td>2031</td><td>440</td></tr> <tr><td>2032</td><td>440</td></tr> <tr><td>2033</td><td>440</td></tr> </tbody> </table>	År	Kr./kvadrant andel	2024	440	2025	440	2026	440	2027	440	2028	440	2029	440	2030	440	2031	440	2032	440	2033	440
År	Kr./kvadrant andel																						
2024	440																						
2025	440																						
2026	440																						
2027	440																						
2028	440																						
2029	440																						
2030	440																						
2031	440																						
2032	440																						
2033	440																						

4.2 Renteusikkerhed

T

Figur 2. Ydelsesprofil ved renteændringer

Figuren viser betydningen for betalingen på lånene pr. m² andel, hvis renten stiger med 1 pct.point eller falder med 1 pct.point.

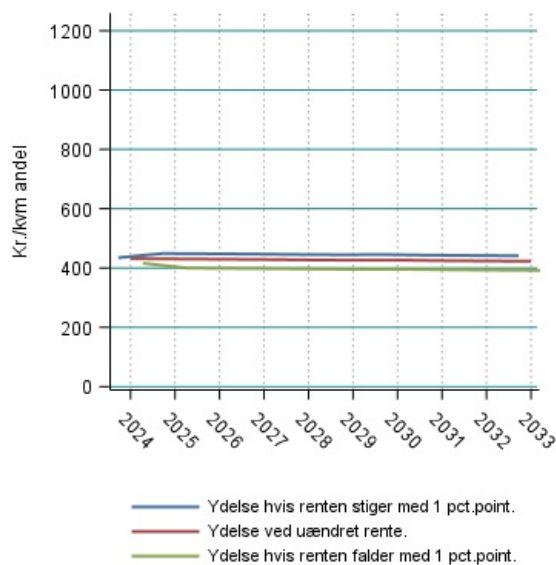
Betydningen af en rentestigning kan aflæses af den røde kurve.

Betydningen af et rentefald kan aflæses af den grønne kurve.

Ved at gange op med din boligs m² kan du se den *gennemsnitlige betydning* for den årlige boligafgift i foreningen. Stiger ydelsen f.eks. med 100 kr. pr. m² andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at den *gennemsnitlige* årlige boligafgift for en andelsbolig på 100 m² stiger med 10.000 kr. – svarende til 833 kr. om måneden.

(Hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m²).

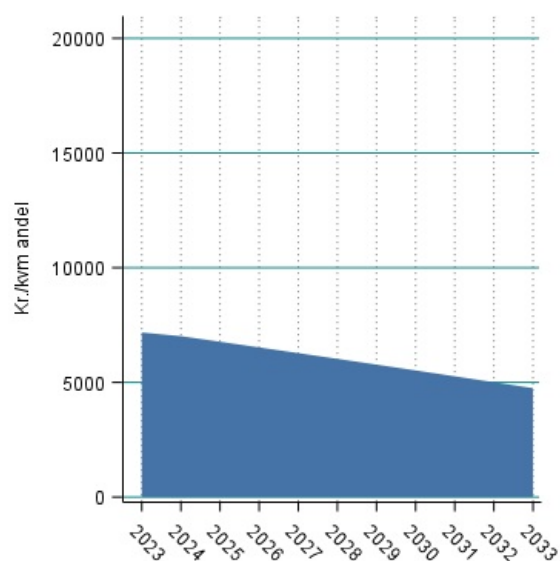
Nogle foreninger har en opsparing, der kan bruges på at betale de stigende udgifter som følge af rentestigninger. I det tilfælde vil boligafgiften ikke nødvendigvis stige ved stigende renter.



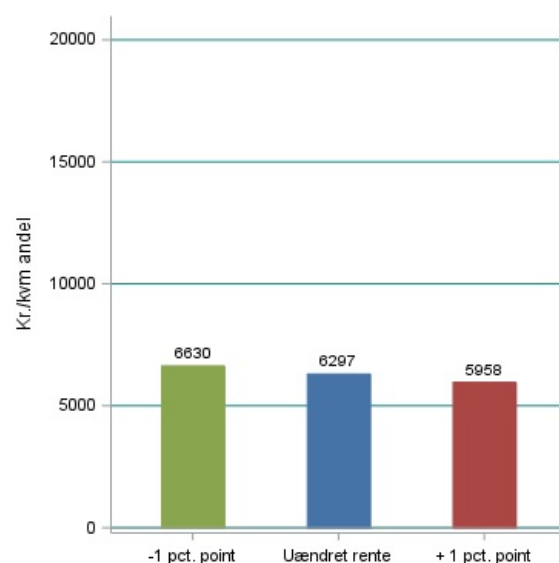
U

Figur 3. Udvikling i restgæld

A) Udviklingen i foreningens nominelle restgæld.



B) Værdien af foreningens restgæld ved indfrielse.



Figuren til venstre (figur a) viser udviklingen i foreningens *nominelle* gæld pr. m² andel de kommende 10 år (med det renteniveau og de lån foreningen havde ved årsskiftet). Gælden reduceres år for år, hvis der afdrages på gælden.

Figuren til højre (figur b) viser værdien af foreningens gæld når renten ændres. Renteændringer på gælden har betydning for foreningens regnskab (gælden ved indfrielse) og kan have betydning for andelsværdien. Der er vist tre eksempler:

- Den blå søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten er uændret (6.297 kr./m²-andel).
- Den grønne søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten falder 1 pct.point (6.630 kr./m²-andel).
- Den røde søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten stiger 1 pct.point (5.958 kr./m²-andel).

Ved at gange op med din boligs m² kan du se den *gennemsnitlige betydning* for værdien af andelshavernes gæld.

Hvis fordelingen af foreningens formue og gæld sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din del af gælden ved at gange op med din boligs m². Stiger gælden f.eks. med 1.000 kr. pr. m² andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at gælden for en andelsbolig på 100 m² i *gennemsnit* stiger med 100.000 kr.

5. FORENINGENS BEMÆRKNINGER TIL SKEMAET

V

Bemærkninger