



Danalien 1, 1. sal
9000 Aalborg
Telefon 98 10 30 77
CVR nr. 36 71 77 85
www.kvistjensen.dk
aalborg@kvistjensen.dk

Andelsboligforeningen Støberiet

Henning Smiths Vej 11 - 13, 9000 Aalborg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 31. ~~September~~ ^{September} marts 2020.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen Støberiet.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11. februar 2020

Administrator

Administrationsselskabet ABC
Aalborg ApS

Bestyrelse

Rene Petersen
Formand

Jan Petersen
Næstformand

Line Holck

Patrick Nielsen

Ulla Arenshøj

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Støberiet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Støberiet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Støberiet har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2019. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aalborg, den 11. februar 2020

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 36 71 77 85

Jens Aaen

statsautoriseret revisor

mne14950

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Støberiet
Henning Smiths Vej 11 - 13
9000 Aalborg

Hjemmeside: www.stoberiet.dk

CVR-nr.: 29 88 87 01

Etableret: 1. januar 2005

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 13.982.000

Andelshavere: 50

Bestyrelse

Rene Petersen, Formand
Jan Petersen, Næstformand
Line Holck
Patrick Nielsen
Ulla Arenshøj

Administrator

Administrationsselskabet ABC Aalborg ApS

Revisor

Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bankforbindelse

Nordea Bank, Skt. Clemens Torv 2-6, 8000 Aarhus C

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Støberiet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. 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.

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 andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu 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 provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balance-dagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter**Nøgleoplysninger****Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14A, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
1 Boligafgift	2.327.813	2.327.808	2.373.258
2 Øvrige indtægter	318.517	304.530	338.801
Indtægter i alt	2.646.330	2.632.338	2.712.059
Personaleomkostninger	0	0	-700
3 Ejendomsskat og forsikringer	-80.697	-121.850	-117.471
El fællesarealer	-83.407	-80.000	-68.627
4 Renholdelse	-161.013	-143.000	-136.874
5 Vedligeholdelse, løbende	-170.836	0	-112.317
6 Administrationsomkostninger	-74.112	-73.913	-71.376
7 Øvrige foreningsomkostninger	-39.087	-33.250	-68.735
Omkostninger i alt	-609.152	-452.013	-576.100
Resultat før finansielle poster	2.037.178	2.180.325	2.135.959
8 Finansielle indtægter	38.943	0	13.500
9 Finansielle omkostninger	-1.400.466	-1.420.000	-1.433.573
Finansielle poster netto	-1.361.523	-1.420.000	-1.420.073
Årets resultat	675.655	760.325	715.886
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	219.166	300.030	187.713
Overført til "Andre reserver"	219.166	300.030	187.713
Betalte prioritetsafdrag	453.443	460.000	449.199
Overført restandel af årets resultat	3.046	295	78.974
Overført til "Overført resultat"	456.489	460.295	528.173
I alt	675.655	760.325	715.886

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
10	Ejendom	88.650.000	87.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	88.650.000	87.000.000
	Anlægsaktiver i alt	88.650.000	87.000.000
Omsætningsaktiver			
11	Varmeregnskab	11.500	22.460
18	Vandregnskab	0	3.577
	Periodeafgrænsningsposter	1.009	948
	Tilgodehavender i alt	12.509	26.985
12	Likvide beholdninger	2.731.114	2.583.222
	Omsætningsaktiver i alt	2.743.623	2.610.207
	Aktiver i alt	91.393.623	89.610.207

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
Andelsindskud	13.982.000	13.982.000
13 Reserve for opskrivning af ejendom	18.753.000	17.103.000
14 Overført resultat	-2.186.730	-1.976.434
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	30.548.270	29.108.566
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	100.000	100.000
15 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	2.570.000	2.350.834
Andre reserver	2.670.000	2.450.834
Egenkapital i alt	33.218.270	31.559.400
Gældsforpligtelser		
16 Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	57.655.994	57.442.652
Gæld til Nordea Bank	500.000	503.403
Langfristede gældsforpligtelser i alt	58.155.994	57.946.055
17 Mellemregning med andelshavere	4.006	58.630
18 Vandregnskab	4.148	0
19 Anden gæld	11.205	46.122
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	19.359	104.752
Gældsforpligtelser i alt	58.175.353	58.050.807
Passiver i alt	91.393.623	89.610.207
20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
21 Eventualforpligtelser		
22 Nøgleoplysninger		
23 Beregning af andelsværdi		

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
1. Boligafgift			
Boligafgift	2.093.813	2.093.808	2.139.258
Fællesudgifter	234.000	234.000	234.000
	2.327.813	2.327.808	2.373.258
2. Øvrige indtægter			
Gebyrer ved salg af andele	8.500	4.000	13.750
Arbejdsdage	8.200	0	6.800
Restancegebyrer og ventelistegebyrer	2.100	500	2.500
Indbetalinger til vedligeholdelsesfond	300.030	300.030	300.030
Erstatnings p-licenser	-1.000	0	0
Ej hævet vand-/varme tidl. år	687	0	4.905
Erstatninger	0	0	10.816
	318.517	304.530	338.801
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	33.894	75.550	71.601
Forsikringer	46.803	46.300	45.870
	80.697	121.850	117.471
4. Renholdelse			
Viceværtsservice	46.530	45.000	45.000
Vinduespolering	7.502	4.000	3.600
Renovation	106.981	94.000	88.274
	161.013	143.000	136.874
5. Vedligeholdelse, løbende			
Diverse vedligeholdelse	170.640	0	112.317
Blomster	196	0	0
	170.836	0	112.317

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	42.500	41.563	40.625
Udarbejdelse og revision af årsrapport	6.250	6.250	6.250
Gebyrer m.v.	6.814	6.000	5.708
Kontorartikler	606	600	493
Kontingenter	10.992	11.500	11.013
Bestyrelsesmøder og andre møder	6.950	7.000	6.474
Gaver og blomster	0	1.000	813
	74.112	73.913	71.376
7. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	7.750	7.750	7.750
Valuarvurdering	12.500	12.500	18.750
Telefonabonnement elevatorer	3.902	4.500	4.123
Abonnement elevator	14.935	8.500	8.112
Energimærkning	0	0	30.000
	39.087	33.250	68.735
8. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	13.349	0	13.500
Renter, ejendomsskat ref. 2017-2019	25.594	0	0
	38.943	0	13.500
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	177.046	180.000	223.200
Betaling vedrørende renteswap	1.210.071	1.240.000	1.196.873
Renter, pengeinstitutter	13.349	0	13.500
	1.400.466	1.420.000	1.433.573

	31/12 2019	31/12 2018
10. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	69.897.000	69.897.000
Anskaffelsessum 31. december 2019	69.897.000	69.897.000
Opskrivninger 1. januar	17.103.000	15.103.000
Årets opskrivning	1.650.000	2.000.000
Opskrivninger 31. december 2019	18.753.000	17.103.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	88.650.000	87.000.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	67.000.000	67.000.000
Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2019 i henhold til vurdering af 15. januar 2020 af ejendomsmægler og valuar Mark Pedersen & StigTheilmann, EDC Erhverv Poul Erik Bech. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2018 udgør 67.000.000 kr.		
Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,5 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.		
11. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-119.500	-124.600
Fjernvarmeomkostning	131.000	150.473
Afsluttet varmeregskab	0	-3.413
	11.500	22.460
12. Likvide beholdninger		
Nordea, driftskonto	750.912	773.972
Nordea, vedligeholdelseskonto	1.980.202	1.809.250
	2.731.114	2.583.222

	31/12 2019	31/12 2018
13. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	17.103.000	15.103.000
Årets værdiregulering	1.650.000	2.000.000
	18.753.000	17.103.000
14. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-1.976.434	-2.472.545
Årets overførte overskud eller underskud	3.046	78.974
Afdrag på prioritetsgæld	453.443	449.199
Dagsværdiregulering swap	-666.785	-32.062
	-2.186.730	-1.976.434
15. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	2.350.834	2.163.121
Ifølge resultatdisponering	219.166	187.713
	2.570.000	2.350.834
16. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter		
	Kursværdi	
Nordea Kredit	40.313.004	40.172.000
Nordea Kredit	11.636.856	11.596.154
Renteswap	5.887.840	5.221.055
	57.837.700	57.655.994

Obligationslån Nordea Kredit med fast swaprente på 2,13% fren til 30. juni 2025. Hovedstol tkr. 40.172. Lånet er afdragsfrit frem til 30. juni 2025.

Obligationslån Nordea Kredit med fast swaprente på 2,13% fren til 30. juni 2025. Hovedstol tkr. 12.938, restgæld pr. 31. december 2019 tkr. 11.596.

	31/12 2019	31/12 2018
17. Mellemregning med andelshavere		
Mellemregning vedr. handler	0	54.000
Indbetalinger vedr. vinduespolering	4.006	4.630
	4.006	58.630
18. Vandregnskab		
Indbetalt a conto	66.000	63.600
Vandomkostninger	-65.697	-67.177
Afsluttet vandregnskab	3.845	0
	4.148	-3.577
19. Anden gæld		
Revisor	6.250	6.250
Omkostninger	4.955	39.872
	11.205	46.122

20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 51.768 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør 88.650 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.500 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

21. Eventualforpligtelser

Hæftelsesforholdene er oplyst i note 22, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

22. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Støberiet anvendes andelsindskuddene 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. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2019	
		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	50	4.702
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
B6	I alt	50	4.702

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal			Andet
		Boligernes areal (BBR)	areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒	☐

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
		☒	☐
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		
E2	Andelshaverne hæfter for pengeinstitut- og kreditforeningslån personlig pro rata efter andel i formuen.		

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
		☐	☒	☐
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			

22. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Ejendomsværdi (F2)		
		Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	88.650.000	18.854	
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.670.000	568	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3		
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☐	☒	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
H1	Boligafgift	174.484	* 12 / 4.702	445
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 / 4.702	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 / 4.702	0
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	168	152	144

22. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	6.458
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	11.789
K3	Teknisk andelsværdi	18.247

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	19	24	36
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	19	24	36

Forklaring på udregning:

$$\frac{(\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendom} - \text{Gældsforpligtelser i alt}) \text{ på balancedagen} \cdot 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	34

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	93	96	96

23. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	30.548.270
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	57.655.994
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-57.837.700
	<u>30.366.564</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2019.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>13.982.000</u>
--	-------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>2,1718</u>
-------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 02-04-2019)	<u>2,07</u>
--	-------------

23. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
1	284.000	284.000	616.800	616.800
3	303.000	909.000	658.065	1.974.196
2	206.000	412.000	447.398	894.795
6	260.000	1.560.000	564.676	3.388.059
1	287.000	287.000	623.316	623.316
1	283.000	283.000	614.629	614.629
1	251.000	251.000	545.130	545.130
3	301.000	903.000	653.722	1.961.165
1	429.000	429.000	931.716	931.716
1	369.000	369.000	801.406	801.406
1	441.000	441.000	957.778	957.778
3	307.000	921.000	666.753	2.000.258
1	423.000	423.000	918.685	918.685
1	315.000	315.000	684.127	684.127
1	353.000	353.000	766.657	766.657
3	304.000	912.000	660.237	1.980.711
1	286.000	286.000	621.144	621.144
6	258.000	1.548.000	560.333	3.361.997
2	242.000	484.000	525.583	1.051.167
3	268.000	804.000	582.051	1.746.153
6	220.000	1.320.000	477.803	2.866.819
2	244.000	488.000	529.927	1.059.856
50	6.634.000	13.982.000	14.407.936	30.366.564

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jens Aaen

Som Revisor
RID: 92061667
Tidspunkt for underskrift: 19-02-2020 kl.: 14:42:41
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jan Petersen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-555144790613
Tidspunkt for underskrift: 20-02-2020 kl.: 15:35:30
Underskrevet med NemID

NEM ID

Ulla Arenshøj

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-457348227212
Tidspunkt for underskrift: 20-02-2020 kl.: 14:31:14
Underskrevet med NemID

NEM ID

Patrick Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-116828794283
Tidspunkt for underskrift: 21-02-2020 kl.: 10:46:24
Underskrevet med NemID

NEM ID

Line Emtekær Holck

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-578397227084
Tidspunkt for underskrift: 22-02-2020 kl.: 13:22:39
Underskrevet med NemID

NEM ID

Edvard Rene Petersen

Som Bestyrelsesformand
PID: 9208-2002-2-964445669489
Tidspunkt for underskrift: 19-02-2020 kl.: 15:11:32
Underskrevet med NemID

NEM ID

Vagn T. Larsen

Som Administrator
RID: 63904356
Tidspunkt for underskrift: 19-02-2020 kl.: 14:52:07
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: bfb07112wprj49972577