



Andelsboligforeningen Støberiet

Henning Smiths Vej 11 - 13, 9000 Aalborg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 2. april 2019.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 5. marts 2019

Administrator



Administrationsselskabet ABC
Aalborg ApS

Bestyrelse

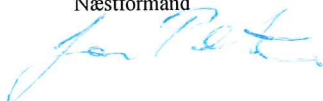
Rene Petersen
Formand



Patrick Nielsen



Jan Petersen
Næstformand



Hanne Peters



Line Holck



Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Støberiet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Støberiet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2018. 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 regnskabsbrugere 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 den 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 noteoplysningerne, 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 5. marts 2019

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
Ejendommen	Matrikelnr: 3DI, Aalborg ladegård, Aalborg
Bestyrelse	Rene Petersen, Formand Jan Petersen, Næstformand Line Holck Patrick Nielsen Hanne Peters
Administrator	Administrationsselskabet ABC Aalborg ApS Mail: info@adm-abc.dk
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. 640 af 30. maj 2018 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 den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

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 balancedagen. 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 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 reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

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 proventuet 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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 20 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. 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	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
1 Boligafgift	2.373.258	2.373.256	2.359.226
2 Øvrige indtægter	338.801	300.030	312.630
Indtægter i alt	2.712.059	2.673.286	2.671.856
Personaleomkostninger	-700	0	0
3 Ejendomsskat og forsikringer	-117.471	-119.101	-112.807
El fællesarealer	-68.627	-80.000	-73.357
4 Renholdelse	-136.874	-143.000	-141.606
5 Administrationsomkostninger	-71.376	-72.175	-69.277
6 Øvrige foreningsomkostninger	-68.735	-33.500	-17.985
Omkostninger i alt	-463.783	-447.776	-415.032
Resultat før finansielle poster	2.248.276	2.225.510	2.256.824
Finansielle indtægter	13.500	0	13.497
7 Finansielle omkostninger	-1.433.573	-1.500.000	-1.478.539
Finansielle poster netto	-1.420.073	-1.500.000	-1.465.042
Årets resultat	828.203	725.510	791.782
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	300.030	300.030	300.030
Overført til "Andre reserver"	300.030	300.030	300.030
Betalte prioritetsafdrag	449.199	440.000	439.204
Overført restandel af årets resultat	78.974	-14.520	52.548
Overført til "Overført resultat"	528.173	425.480	491.752
I alt	828.203	725.510	791.782

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
8	Ejendom	<u>87.000.000</u>	<u>85.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>87.000.000</u>	<u>85.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>87.000.000</u>	<u>85.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
9	Varmeregnskab	22.460	9.059
10	Vandregnskab	3.577	2.668
	Periodeafgrænsningsposter	<u>948</u>	<u>1.022</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>26.985</u>	<u>12.749</u>
11	Likvide beholdninger	<u>2.583.222</u>	<u>2.245.639</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.610.207</u>	<u>2.258.388</u>
	Aktiver i alt	<u>89.610.207</u>	<u>87.258.388</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital			
	Andelsindskud	13.982.000	13.982.000
12	Reserve for opskrivning af ejendom	17.103.000	15.103.000
13	Overført resultat	-1.976.434	-2.472.545
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>29.108.566</u>	<u>26.612.455</u>
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	100.000	100.000
14	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>2.350.834</u>	<u>2.163.121</u>
	Andre reserver	<u>2.450.834</u>	<u>2.263.121</u>
	Egenkapital i alt	<u>31.559.400</u>	<u>28.875.576</u>
Gældsforpligtelser			
15	Gæld til realkreditinstitutter	57.442.652	57.859.789
	Gæld til Nordea Bank	<u>503.403</u>	<u>503.403</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>57.946.055</u>	<u>58.363.192</u>
16	Mellemregning med andelshavere	58.630	3.470
17	Anden gæld	<u>46.122</u>	<u>16.150</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>104.752</u>	<u>19.620</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>58.050.807</u>	<u>58.382.812</u>
	Passiver i alt	<u>89.610.207</u>	<u>87.258.388</u>
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19	Eventualforpligtelser		
20	Nøgleoplysninger		
21	Beregning af andelsværdi		

	<u>2018</u>	<u>Budget 2018</u> (ej revideret)	<u>2017</u>
1. Boligafgift			
Boligafgift	2.139.258	2.139.256	2.125.226
Fællesudgifter	<u>234.000</u>	<u>234.000</u>	<u>234.000</u>
	<u>2.373.258</u>	<u>2.373.256</u>	<u>2.359.226</u>
2. Øvrige indtægter			
Gebyrer ved salg af andele	13.750	0	2.000
Arbejdsdage	6.800	0	8.400
Restancegebyrer og ventelistegebyrer	2.500	0	2.200
Indbetalinger til vedligeholdelsesfond	300.030	300.030	300.030
Ej hævet vand-/varme tidl. år	4.905	0	0
Erstatninger	<u>10.816</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>338.801</u>	<u>300.030</u>	<u>312.630</u>
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	71.601	71.601	67.229
Forsikringer	<u>45.870</u>	<u>47.500</u>	<u>45.578</u>
	<u>117.471</u>	<u>119.101</u>	<u>112.807</u>
4. Renholdelse			
Viceværtsservice	45.000	45.000	45.000
Vinduespolering	3.600	4.000	3.600
Renovation	<u>88.274</u>	<u>94.000</u>	<u>93.006</u>
	<u>136.874</u>	<u>143.000</u>	<u>141.606</u>

	<u>2018</u>	<u>Budget 2018</u> (ej revideret)	<u>2017</u>
5. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	40.625	40.625	39.062
Udarbejdelse og revision af årsrapport	6.250	6.250	6.250
Gebyrer m.v.	5.708	6.000	5.838
Kontorartikler	493	1.000	807
Kontingenter	11.013	10.300	10.226
Bestyrelsesmøder og andre møder	6.474	7.000	6.484
Gaver og blomster	813	1.000	610
	<u>71.376</u>	<u>72.175</u>	<u>69.277</u>
6. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	7.750	6.000	6.000
Valuarvurdering	18.750	15.000	0
Telefonabonnement elevatorer	4.123	4.500	4.098
Revisionsdifferencer	0	0	-1
Abonnement elevator	8.112	8.000	7.888
Energimærkning	30.000	0	0
	<u>68.735</u>	<u>33.500</u>	<u>17.985</u>
7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	1.420.073	1.500.000	1.465.039
Renter, pengeinstitutter	13.500	0	13.500
	<u>1.433.573</u>	<u>1.500.000</u>	<u>1.478.539</u>

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
8. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>69.897.000</u>	<u>69.897.000</u>
Anskaffelsessum 31. december 2018	<u>69.897.000</u>	<u>69.897.000</u>
Opskrivninger 1. januar	15.103.000	0
Årets opskrivning	<u>2.000.000</u>	<u>15.103.000</u>
Opskrivninger 31. december 2018	<u>17.103.000</u>	<u>15.103.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>87.000.000</u>	<u>85.000.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	<u>67.000.000</u>	<u>67.000.000</u>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2018 i henhold til vurdering af 4. februar 2019 af ejendomsmægler og valuar Mark Pedersen & StigTheilmann, EDC Erhverv Poul Erik Bech. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2018 udgør 67.000.000 kr.</p> <p>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.</p>		
9. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-124.600	-120.000
Fjernvarmeomkostning	150.473	133.964
Afsluttet varmeregskab	<u>-3.413</u>	<u>-4.905</u>
	<u>22.460</u>	<u>9.059</u>
10. Vandregnskab		
Indbetalt a conto	-63.600	-63.500
Vandomkostninger	<u>67.177</u>	<u>66.168</u>
	<u>3.577</u>	<u>2.668</u>

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>	
11. Likvide beholdninger			
Nordea, driftskonto	773.972	634.198	
Nordea, vedligeholdelseskonto	1.809.250	1.611.441	
	<u>2.583.222</u>	<u>2.245.639</u>	
12. Reserve for opskrivning af ejendom			
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	15.103.000	0	
Årets værdiregulering	2.000.000	15.103.000	
	<u>17.103.000</u>	<u>15.103.000</u>	
13. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar	-2.472.545	2.224.696	
Årets overførte overskud eller underskud	78.974	52.548	
Afdrag på prioritetsgæld	449.199	439.204	
Dagsværdiregulering swap	-32.062	-5.188.993	
	<u>-1.976.434</u>	<u>-2.472.545</u>	
14. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserveret 1. januar	2.163.121	1.953.123	
Ifølge resultatdisponering	300.030	300.030	
Anvendt til vedligeholdelse	-112.317	-90.032	
	<u>2.350.834</u>	<u>2.163.121</u>	
15. Gæld til realkreditinstitutter			
	<u>Kursværdi</u>		
Nordea Kredit	40.314.611	40.172.000	40.172.000
Nordea Kredit	12.092.373	12.049.597	12.498.796
Renteswap	5.221.055	5.221.055	5.188.993
	<u>57.628.039</u>	<u>57.442.652</u>	<u>57.859.789</u>

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
16. Mellemregning med andelshavere		
Mellemregning vedr. handler	54.000	0
Indbetalinger vedr. vinduespolering	<u>4.630</u>	<u>3.470</u>
	<u>58.630</u>	<u>3.470</u>
17. Anden gæld		
Revisor	6.250	6.250
Omkostninger	<u>39.872</u>	<u>9.900</u>
	<u>46.122</u>	<u>16.150</u>

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 52.221 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2018 udgør 87.000 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.

19. Eventualforpligtelser

Hæftelsesforholdene er oplyst i note 20, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

20. 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. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

		31/12 2018	
		Antal	BBR Areal m ²
Feltnr.	Boligtype		
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

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
E2	Andelshaverne hæfter for pengeinstitut- og kreditforeningslån personlig pro rata efter andel i formuen.		

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.	Ejendomsværdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	87.000.000	18.503

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.450.834	521

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3

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

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				kr. pr. m²
H1	Boligafgift	174.484	* 12 /	4.702
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	4.702
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	4.702
				0

Forklaring på udregning:**Årets resultat**

$$\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}$$

Felt nr.		År 2016	År 2017	År 2018
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	193	168	176

Forklaring på udregning af K1:**Andelsværdi pr. balancedagen**

$$\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}$$

Forklaring på udregning af K2:**(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen**

$$\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}$$

Felt nr.		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	6.151
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	11.791
K3	Teknisk andelsværdi	17.942

Forklaring på udregning:**Vedligeholdelse pr. år**

$$\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}$$

Felt nr.		År 2016	År 2017	År 2018
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	0	0	0
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	0	0	0

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100**Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen**

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	33

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	93	96

21. 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	29.108.566
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	57.442.652
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-57.628.039</u>
	28.923.179

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2018.

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

Værdi pr. fordelingstal	<u>2,0686</u>
-------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 03-04-2018)	<u>1,89</u>
--	-------------

21. 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	587.483	587.483
3	303.000	909.000	626.786	1.880.358
2	244.000	488.000	504.739	1.009.477
6	260.000	1.560.000	537.836	3.227.018
2	206.000	412.000	426.132	852.264
6	220.000	1.320.000	455.092	2.730.553
1	287.000	287.000	593.688	593.688
3	307.000	921.000	635.061	1.905.182
1	441.000	441.000	912.253	912.253
1	369.000	369.000	763.314	763.314
1	429.000	429.000	887.430	887.430
1	283.000	283.000	585.414	585.414
3	301.000	903.000	622.649	1.867.947
1	251.000	251.000	519.219	519.219
3	268.000	804.000	554.385	1.663.155
2	242.000	484.000	500.601	1.001.203
6	258.000	1.548.000	533.699	3.202.194
1	286.000	286.000	591.620	591.620
3	304.000	912.000	628.855	1.886.564
1	353.000	353.000	730.216	730.216
1	315.000	315.000	651.609	651.609
1	423.000	423.000	875.018	875.018
50	6.634.000	13.982.000	13.723.099	28.923.179

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisenforslaget 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.