

Andelsboligforeningen Støberiet

Henning Smiths Vej 11 - 13, 9000 Aalborg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 5. april 2022.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Andelsboligforeningen Støberiet.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 7. februar 2022

Administrator

Administrationsselskabet ABC
Aalborg ApS

Bestyrelse

Patrick Nielsen
Formand

Ulla Arenshøj
Næstformand

Line Holck

Jan Petersen

Rasmus Dalgaard

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Støberiet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Støberiet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 2021 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2021. 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. 12 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 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 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 7. februar 2022

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	Patrick Nielsen, Formand Ulla Arenshøj, Næstformand Line Holck Jan Petersen Rasmus Dalgaard
Administrator	Administrationselskabet 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. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 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.

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. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

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 indekslån 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.

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 foretagen 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 basisværdien på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Basisværdien 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

De i note 23 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 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 24. 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	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
1 Boligafgift	2.345.806	2.363.813	2.327.813
2 Øvrige indtægter	318.730	7.500	307.149
Indtægter i alt	2.664.536	2.371.313	2.634.962
3 Ejendomsskat og forsikringer	-130.813	-131.000	-126.293
El fællesarealer	-53.792	-70.000	-63.208
4 Renholdelse	-193.200	-181.000	-183.235
5 Vedligeholdelse, løbende	-436.473	-15.000	-430.706
6 Administrationsomkostninger	-75.116	-77.350	-74.561
7 Øvrige foreningsomkostninger	-41.431	-39.700	-33.672
Omkostninger i alt	-930.825	-514.050	-911.675
Resultat før finansielle poster	1.733.711	1.857.263	1.723.287
8 Finansielle indtægter	11.127	11.000	11.987
9 Finansielle omkostninger	-1.377.843	-1.408.000	-1.386.207
Finansielle poster netto	-1.366.716	-1.397.000	-1.374.220
Årets resultat	366.995	460.263	349.067
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	-16.128	0	-130.676
Overført fra imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-100.000	0	0
Overført til "Andre reserver"	-116.128	0	-130.676
Betalte prioritetsafdrag	446.846	460.000	449.155
Overført restandel af årets resultat	36.277	263	30.588
Overført til "Overført resultat"	483.123	460.263	479.743
I alt	366.995	460.263	349.067

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
10	Ejendom	<u>95.500.000</u>	<u>93.300.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>95.500.000</u>	<u>93.300.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>95.500.000</u>	<u>93.300.000</u>
Omsætningsaktiver			
18	Varmeregnskab	<u>0</u>	<u>8.452</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>8.452</u>
11	Likvide beholdninger	<u>2.627.453</u>	<u>2.660.984</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.627.453</u>	<u>2.669.436</u>
	Aktiver i alt	<u>98.127.453</u>	<u>95.969.436</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Andelsindskud	13.982.000	13.982.000
12 Reserve for opskrivning af ejendom	25.603.000	23.403.000
13 Overført resultat	1.156.322	-1.124.851
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>40.741.322</u>	<u>36.260.149</u>
14 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	100.000
15 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	2.423.196	2.439.324
Andre reserver	<u>2.423.196</u>	<u>2.539.324</u>
Egenkapital i alt	<u>43.164.518</u>	<u>38.799.473</u>
Gældsforpligtelser		
16 Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	54.379.806	56.624.703
Gæld til Nordea Bank	503.466	503.456
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>54.883.272</u>	<u>57.128.159</u>
17 Mellemregning med andelshavere	3.819	3.250
18 Varmeregnskab	20.725	0
19 Vandregnskab	8.058	7.003
20 Anden gæld	47.061	31.551
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>79.663</u>	<u>41.804</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>54.962.935</u>	<u>57.169.963</u>
Passiver i alt	<u>98.127.453</u>	<u>95.969.436</u>
21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
22 Eventualforpligtelser		
23 Nøgleoplysninger		
24 Beregning af andelsværdi		

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
1. Boligafgift			
Boligafgift	2.093.806	2.093.813	2.093.813
Fællesudgifter	252.000	270.000	234.000
	2.345.806	2.363.813	2.327.813
2. Øvrige indtægter			
Gebyrer ved salg af andele	9.000	3.000	0
Arbejdsdage	7.800	3.000	4.400
Restancegebyrer og ventelistegebyrer	1.900	1.500	1.600
Indbetalinger til vedligeholdelsesfond	300.030	0	300.030
Ej hævet vand-/varme tidl. år	0	0	1.119
	318.730	7.500	307.149
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	82.951	83.000	79.098
Forsikringer	47.862	48.000	47.195
	130.813	131.000	126.293
4. Renholdelse			
Viceværtservice	45.000	45.000	45.000
Vinduespolering	4.031	6.000	3.900
Fællesarealer i øvrigt	2.074	0	4.813
Rengøring	2.302	0	2.020
Renovation	139.793	130.000	127.502
	193.200	181.000	183.235
5. Vedligeholdelse, løbende			
Diverse vedligeholdelse	416.158	0	430.706
Gang og fællesarealer	17.992	15.000	0
Blomster	120	0	0
Vedligeholdelse, elevator	2.203	0	0
	436.473	15.000	430.706

	<u>2021</u>	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>2020</u>
6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	45.500	45.500	43.750
Udarbejdelse og revision af årsrapport	6.250	6.250	6.250
Gebyrer m.v.	7.620	7.500	7.573
Kontorartikler	796	600	0
Kontingenter	11.378	12.000	11.987
Bestyrelsesmøder og andre møder	3.094	4.500	4.112
Gaver og blomster	478	1.000	889
	<u>75.116</u>	<u>77.350</u>	<u>74.561</u>
7. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	7.750	7.750	7.750
Valuarvurdering	18.750	18.750	12.500
Telefonabonnement elevatorer	4.606	4.200	4.181
Abonnement elevator	10.325	9.000	9.241
	<u>41.431</u>	<u>39.700</u>	<u>33.672</u>
8. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	11.127	11.000	11.987
	<u>11.127</u>	<u>11.000</u>	<u>11.987</u>
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	214.836	216.000	203.694
Betaling vedrørende renteswap	1.148.739	1.178.000	1.168.479
Renter, pengeinstitutter	14.268	14.000	14.034
	<u>1.377.843</u>	<u>1.408.000</u>	<u>1.386.207</u>

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
10. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	69.897.000	69.897.000
Anskaffelsessum 31. december 2021	<u>69.897.000</u>	<u>69.897.000</u>
Opskrivninger 1. januar	23.403.000	18.753.000
Årets opskrivning	2.200.000	4.650.000
Opskrivninger 31. december 2021	<u>25.603.000</u>	<u>23.403.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>95.500.000</u>	<u>93.300.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	<u>67.000.000</u>	<u>67.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2021 i henhold til vurdering af 27. januar 2022 af ejendomsmægler og valuar Mark Stilling & StigTheilmann, EDC Erhverv Poul Erik Bech. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 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. Likvide beholdninger

Nordea, driftskonto	366.047	696.666
Nordea, vedligeholdelseskonto	2.261.406	1.964.318
	<u>2.627.453</u>	<u>2.660.984</u>

12. Reserve for opskrivning af ejendom

Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	23.403.000	18.753.000
Årets værdiregulering	2.200.000	4.650.000
	<u>25.603.000</u>	<u>23.403.000</u>

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>	
13. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar	-1.124.851	-2.186.730	
Årets overførte overskud eller underskud	36.277	30.588	
Afdrag på prioritetsgæld	446.846	449.155	
Dagsværdiregulering swap	1.798.050	582.136	
	<u>1.156.322</u>	<u>-1.124.851</u>	
14. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom			
Reserveret 1. januar	100.000	100.000	
Ifølge resultatdisponering	-100.000	0	
	<u>0</u>	<u>100.000</u>	
15. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserveret 1. januar	2.439.324	2.570.000	
Ifølge resultatdisponering	-16.128	-130.676	
	<u>2.423.196</u>	<u>2.439.324</u>	
16. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter			
	<u>Kursværdi</u>		
Nordea Kredit	40.277.251	40.172.000	40.172.000
Nordea Kredit	10.728.187	10.700.152	11.146.999
Renteswap	3.507.654	3.507.654	5.305.704
	<u>54.513.092</u>	<u>54.379.806</u>	<u>56.624.703</u>

Obligationslån Nordea Kredit med fast swaprente på 2,13% frem til 30. juni 2025. Hovedstol tkr. 40.172. Lånet er afdragsfrit frem til 30. juni 2025. Rest løbetid 24½ år.

Obligationslån Nordea Kredit med fast swaprente på 2,13% frem til 30. juni 2025. Hovedstol tkr. 12.938, restgæld pr. 31. december 2021 tkr. 10.700. Rest løbetid 24½ år.

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
17. Mellemregning med andelshavere		
Indbetalinger vedr. vinduespolering	3.819	3.250
	<u>3.819</u>	<u>3.250</u>
18. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	147.600	118.600
Fjernvarmeomkostning	-132.765	-127.052
Afsluttet varmeregnskab	5.890	0
	<u>20.725</u>	<u>-8.452</u>
19. Vandregnskab		
Indbetalt a conto	77.100	64.050
Vandomkostninger	-69.042	-59.457
Afsluttet vandregnskab	0	2.410
	<u>8.058</u>	<u>7.003</u>
20. Anden gæld		
Revisor	6.250	6.250
Omkostninger	40.811	25.301
	<u>47.061</u>	<u>31.551</u>

21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 50.872 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 95.500 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.

22. Eventualforpligtelser

Hæftelsesforholdene er oplyst i note 23, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

23. 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2021	
		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 (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	
				Ja	Nej
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"/>
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?	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Felt nr.	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
			Ejendomsværdi (F2)	
			m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	0		0
			Andre reserver (F3)	
			m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.423.196		515
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		
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:	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12		
		m² 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

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	144	74	78
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			8.636
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			11.130
K3	Teknisk andelsværdi			19.766
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	36	92	93
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	36	92	93
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			42
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	96	96	95

24. 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	40.741.322
	<u>40.741.322</u>
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	54.379.806
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	<u>-54.513.092</u>
	<u>40.608.036</u>
Ejendommen er indregnet til .	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>13.982.000</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>2,9043</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 15.06.21)	<u>2,58</u>

24. 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.)
2	206.000	412.000	598.287	1.196.575
6	220.000	1.320.000	638.948	3.833.687
2	242.000	484.000	702.843	1.405.685
2	244.000	488.000	708.651	1.417.302
1	251.000	251.000	728.981	728.981
6	258.000	1.548.000	749.311	4.495.869
6	260.000	1.560.000	755.120	4.530.721
3	268.000	804.000	778.355	2.335.064
1	283.000	283.000	821.919	821.919
1	284.000	284.000	824.824	824.824
1	286.000	286.000	830.632	830.632
1	287.000	287.000	833.536	833.536
3	301.000	903.000	874.197	2.622.590
3	303.000	909.000	880.005	2.640.016
3	304.000	912.000	882.910	2.648.729
3	307.000	921.000	891.623	2.674.868
1	315.000	315.000	914.857	914.857
1	353.000	353.000	1.025.221	1.025.221
1	369.000	369.000	1.071.690	1.071.690
1	423.000	423.000	1.228.522	1.228.522
1	429.000	429.000	1.245.948	1.245.948
1	441.000	441.000	1.280.800	1.280.800
50	6.634.000	13.982.000	19.267.180	40.608.036

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.

Patrick Nielsen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-116828794283
Tidspunkt for underskrift: 04-03-2022 kl.: 10:13:37
Underskrevet med NemID

Ulla Arenshøj

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-457348227212
Tidspunkt for underskrift: 04-03-2022 kl.: 13:11:53
Underskrevet med NemID

Line Emtækær Holck

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-578397227084
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 13:01:50
Underskrevet med NemID

Jan Petersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-555144790613
Tidspunkt for underskrift: 06-03-2022 kl.: 16:43:20
Underskrevet med NemID

Rasmus Christiansen Dalgaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-675237244592
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 21:48:32
Underskrevet med NemID

Vagn Tobiasen Larsen

Som Administrator NEM ID
RID: 19205957
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2022 kl.: 20:33:39
Underskrevet med NemID

Jens Aaen

Som Revisor NEM ID
RID: 92061667
Tidspunkt for underskrift: 16-03-2022 kl.: 07:47:40
Underskrevet med NemID

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: f28a7cYusmY247179301