

Andelsboligforeningen Støberiet

Henning Smiths Vej 11 - 13, 9000 Aalborg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 23. marts 2023.



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Støberiet
Henning Smiths Vej 11 - 13
9000 Aalborg

Hjemmeside: www.stoberiet.dk

CVR-nr.: 29 88 87 01

Etableret: 1. januar 2005

Hjemsted: Aalborg Kommune

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

Hans Christian Franksen

Mathias Dalsgaard

Administrator

Administrationsselskabet ABC Aalborg ApS

Revisor

Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bankforbindelse

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for Andelsboligforeningen Støberiet.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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. marts 2023

Bestyrelsen

Patrick Nielsen
Formand

Ulla Arenshøj
Næstformand

Line Holck

Hans Christian Franksen

Mathias Dalsgaard

Administratorerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen Støberiet har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg, den 7. marts 2023

Administrator

Administrationsselskabet ABC
Aalborg ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Støberiet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Støberiet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. marts 2023

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jens Aaen

statsautoriseret revisor
mne14950

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Støberiet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab/amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelsboligforeningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Banklån

Banklån indregnes ved låneoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 17, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Vedtægterne bestemmer i § 14A at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
1 Indtægter, andelshavere	2.363.811	2.363.806	2.345.806
2 Øvrige indtægter	315.518	308.530	318.730
Indtægter i alt	2.679.329	2.672.336	2.664.536
3 Ejendomsskat og forsikringer	-135.015	-135.000	-130.813
El fællesarealer	-111.371	-60.000	-53.792
4 Renholdelse og udenomsarealer	-201.239	-198.500	-193.200
5 Vedligeholdelse, løbende	-720.236	-25.000	-436.473
6 Administrationsomkostninger	-82.366	-80.188	-75.116
7 Foreningsomkostninger	-38.225	-37.875	-41.431
Omkostninger i alt	-1.288.452	-536.563	-930.825
Resultat før finansielle poster	1.390.877	2.135.773	1.733.711
8 Finansielle indtægter	13.208	11.000	11.127
9 Finansielle omkostninger	-2.492.094	-1.390.000	-1.377.843
Finansielle poster netto	-2.478.886	-1.379.000	-1.366.716
Årets resultat	-1.088.009	756.773	366.995
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	300.030	300.030	400.030
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	-688.586	0	-416.158
Overført fra imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0	-100.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-699.453	456.743	483.123
Disponeret i alt	-1.088.009	756.773	366.995
Årets resultat	-1.088.009	756.773	366.995
Betalte prioritetsafdrag	-330.828	-455.000	-446.846
Likviditetsresultat i alt	-1.418.837	301.773	-79.851

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
10	Ejendom	95.600.000	95.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	95.600.000	95.500.000
Anlægsaktiver i alt		95.600.000	95.500.000
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	1.277.492	2.627.453
Omsætningsaktiver i alt		1.277.492	2.627.453
Aktiver i alt		96.877.492	98.127.453

Balance 31. december

Passiver			
Note		2022	2021
Egenkapital			
	Andelsindskud	13.982.000	13.982.000
	Reserve for opskrivning af ejendom	25.703.000	25.603.000
	Overført resultat m.v.	3.964.523	1.156.322
	Egenkapital før andre reserver	43.649.523	40.741.322
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	2.034.639	2.423.196
	Andre reserver	2.034.639	2.423.196
	Egenkapital i alt	45.684.162	43.164.518
Gældsforpligtelser			
11	Gæld til realkreditinstitutter	50.509.160	54.379.806
	Gæld til Nordea Bank	505.685	503.466
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	51.014.845	54.883.272
12	Mellemregning med andelshavere	3.851	3.819
13	Varmeregnskab	62.782	20.725
14	Vandregnskab	32.251	8.058
15	Anden gæld	79.601	47.061
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	178.485	79.663
	Gældsforpligtelser i alt	51.193.330	54.962.935
	Passiver i alt	96.877.492	98.127.453
16	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
17	Nøgleoplysninger		
18	Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2022	2021
Andelsindskud		
Andelsindskud	13.982.000	13.982.000
	<u>13.982.000</u>	<u>13.982.000</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	25.603.000	23.403.000
Årets opskrivninger	100.000	2.200.000
	<u>25.703.000</u>	<u>25.603.000</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	1.156.322	-1.124.851
Dagsværdiregulering swap	3.507.654	1.798.050
Restandel af årets resultat	-699.453	483.123
	<u>3.964.523</u>	<u>1.156.322</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>43.649.523</u>	<u>40.741.322</u>
Reserve primo	0	100.000
Anvendt i året	<u>0</u>	<u>-100.000</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	2.423.195	2.439.324
Reserveret i året	300.030	400.030
Anvendt i året	-688.586	-416.158
	<u>2.034.639</u>	<u>2.423.196</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>2.034.639</u>	<u>2.423.196</u>
Egenkapital i alt	<u>45.684.162</u>	<u>43.164.518</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>2021</u>
1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	2.093.811	2.093.806	2.093.806
Fællesudgifter	<u>270.000</u>	<u>270.000</u>	<u>252.000</u>
	<u>2.363.811</u>	<u>2.363.806</u>	<u>2.345.806</u>
2. Øvrige indtægter			
Gebyrer ved salg af andele	6.288	3.000	9.000
Arbejdsdage	7.000	4.000	7.800
Restancegebyrer og ventelistegebyrer	2.000	1.500	1.900
Indbetalinger til vedligeholdelsesfond	300.030	300.030	300.030
Erstatnings p-licenser	<u>200</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>315.518</u>	<u>308.530</u>	<u>318.730</u>
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	85.451	85.000	82.951
Forsikringer	<u>49.564</u>	<u>50.000</u>	<u>47.862</u>
	<u>135.015</u>	<u>135.000</u>	<u>130.813</u>

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
4. Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	40.575	45.000	45.000
Vinduespolering	4.237	6.000	4.031
Pasning af grønne arealer	4.375	0	2.074
Rengøring	4.247	2.500	2.302
Renovation	147.805	145.000	139.793
	201.239	198.500	193.200
5. Vedligeholdelse, løbende			
Diverse vedligeholdelse	688.586	0	416.158
Gang og fællesarealer	13.452	25.000	17.992
Blomster	615	0	120
Vedligeholdelse, elevator	17.583	0	2.203
	720.236	25.000	436.473
6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	48.438	48.438	45.500
Udarbejdelse og revision af årsrapport	6.250	6.250	6.250
Gebyrer m.v.	6.834	7.500	7.620
Kontorartikler	4.174	1.000	796
Kontingenter	11.629	12.000	11.378
Bestyrelsesmøder og andre møder	4.483	4.000	3.094
Gaver og blomster	558	1.000	478
	82.366	80.188	75.116
7. Foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	7.750	7.750	7.750
Valuarvurdering	15.625	15.625	18.750
Telefonabonnement elevatorer	5.758	4.500	4.606
Abonnement elevator	9.092	10.000	10.325
	38.225	37.875	41.431

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
8. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	13.208	11.000	11.127
	13.208	11.000	11.127
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	426.742	212.000	214.836
Betaling vedrørende renteswap	860.657	1.164.000	1.148.739
Renter, pengeinstitutter	17.117	14.000	14.268
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	153.360	0	0
Indfrielse swap	1.034.218	0	0
	2.492.094	1.390.000	1.377.843

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
10. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	69.897.000	69.897.000
Anskaffelsessum 31. december 2022	69.897.000	69.897.000
Opskrivninger 1. januar	25.603.000	23.403.000
Årets opskrivning	100.000	2.200.000
Opskrivninger 31. december 2022	25.703.000	25.603.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	95.600.000	95.500.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	67.000.000	67.000.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Michael Stilling & StigTheilmann, EDC Erhverv Poul Erik Bech den 25. januar 2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuar-rapporten 95,6 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,5 pct. inkl. inflation.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 69.897.000 kr.

Noter

		31/12 2022	31/12 2021
11. Gæld til realkreditinstitutter	Kursværdi		
Nordea Kredit	0	0	40.172.000
Nordea Kredit	0	0	10.700.152
Swap	0	0	3.507.654
Nordea Kredit	39.988.000	40.000.000	0
Nordea Kredit	9.683.938	10.509.160	0
Prioritetsgæld i alt	49.671.938	50.509.160	54.379.806
Specifikation af prioritetsgæld i balancen			
Lang del af gæld (mere end 1 år)		50.509.160	54.379.806
		50.509.160	54.379.806
Obligationslån Nordea Kredit med renteloft 1,25% frem til 31. december 2031. Hovedstol tkr. 40.000. Afdragsfrit.			
Kontant annuitet Nordea Kredit rente 3,2659%. Hovedstol tkr. 10.615.			
12. Mellemregning med andelshavere			
Indbetalinger vedr. vinduespolering		3.851	3.819
		3.851	3.819
13. Varmeregnskab			
Indbetalt a conto		172.400	147.600
Fjernvarmeomkostning		-117.398	-132.765
Afsluttet varmeregnskab		7.780	5.890
		62.782	20.725

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
14. Vandregnskab		
Indbetalt a conto	90.250	77.100
Vandomkostninger	-61.959	-69.042
Afsluttet vandregnskab	3.960	0
	32.251	8.058

15. Anden gæld		
Revisor	0	6.250
Omkostninger	79.601	40.811
	79.601	47.061

16. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.**Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 50.500 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 95.600 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt 3.500 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 95.600 t.kr.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter

17. 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 2022	
		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	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingsstal 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?	☐	☒

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

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☐	☒

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Ejendomsværdi (F2)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	95.600.000	20.332

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Andre reserver (F3)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.034.639	433

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2

Felt nr.	Sæt kryds	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
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	174.484	* 12 /	4.702
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	4.702
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	4.702

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	74	78	-231

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	9.461		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	10.616		
K3	Teknisk andelsværdi	20.077		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2020 kr. pr. m²	År 2021 kr. pr. m²	År 2022 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	92	93	153
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	92	93	153
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)	46		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2020 kr. pr. m²	År 2021 kr. pr. m²	År 2022 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m² de sidste 3 år	96	95	70

Noter**18. 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	43.649.523
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	50.509.160
Prioritetsgæld, kursværdi	-49.671.938
	44.486.745

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 25. januar 2023.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	13.982.000
--	------------

Værdi pr. fordelingstal	3,1817
-------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 05-04-2022)	2,90
--	-------------

Noter**18. 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	655.433	1.310.867
6	220.000	1.320.000	699.977	4.199.864
2	242.000	484.000	769.975	1.539.950
2	244.000	488.000	776.339	1.552.677
1	251.000	251.000	798.611	798.611
6	258.000	1.548.000	820.883	4.925.295
6	260.000	1.560.000	827.246	4.963.476
3	268.000	804.000	852.700	2.558.099
1	283.000	283.000	900.425	900.426
1	284.000	284.000	903.607	903.607
1	286.000	286.000	909.971	909.971
1	287.000	287.000	913.152	913.152
3	301.000	903.000	957.696	2.873.089
3	303.000	909.000	964.060	2.892.179
3	304.000	912.000	967.241	2.901.724
3	307.000	921.000	976.787	2.930.360
1	315.000	315.000	1.002.240	1.002.240
1	353.000	353.000	1.123.146	1.123.146
1	369.000	369.000	1.174.053	1.174.053
1	423.000	423.000	1.345.866	1.345.866
1	429.000	429.000	1.364.956	1.364.956
1	441.000	441.000	1.403.137	1.403.137
50		13.982.000		44.486.745

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder.

Patrick Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Patrick Nielsen
Bestyrelsesformand
ID: 680be124-fc2d-4604-ade3-8936eb4856c6
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 13-03-2023 kl.: 08:55:30
Underskrevet med MitID

Mit 

Ulla Arenshøj

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ulla Arenshøj
Bestyrelsesmedlem
ID: 4a7720ec-5247-422c-a75e-0a7febc9d8b3
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 13-03-2023 kl.: 08:46:26
Underskrevet med MitID

Mit 

Line Holck

Navnet returneret af dansk MitID var:
Line Emtekær Holck
Bestyrelsesmedlem
ID: 77e28e7d-b763-40b8-993f-7f548b647633
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 13-03-2023 kl.: 13:21:04
Underskrevet med MitID

Mit 

Hans Christian Franksen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Hans Christian Franksen
Bestyrelsesmedlem
ID: 9d9c3bbd-0d94-4a27-b91a-3379d4ff2ceb
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 13-03-2023 kl.: 10:49:20
Underskrevet med MitID

Mit 

Mathias Dalsgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mathias Schultz Dalsgaard
Bestyrelsesmedlem
ID: 29f2617f-ca74-456f-81ca-494d5f701e7d
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 13-03-2023 kl.: 09:05:26
Underskrevet med MitID

Mit 

Administrationsselskabet ABC Aalborg ...

Navnet returneret af dansk NemID var:
Vagn Tobiasen Larsen
Administrator
ID: 19205957
CVR-match med dansk NemID
Tidspunkt for underskrift: 14-03-2023 kl.: 14:39:15
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jens Aaen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Jens Aaen
Revisor
ID: 92061667
CVR-match med dansk NemID
Tidspunkt for underskrift: 14-03-2023 kl.: 14:42:02
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.