

## Andelsboligforeningen Søbo

### Årsrapport 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 26. maj 2015

Dirigent:

Ri G. L. O. S.

## Foreningsoplysninger

---

### Forening

Andelsboligforeningen Søbo  
Thorsager 26 B, Reerslev  
2640 Hedehusene

Regnskabsperiode:	1. januar 2014 - 31. december 2014
Regnskabsår:	23
Kundenummer:	12090

### Bestyrelse

Johnny Berggren, formand  
Jens Thorlak, kasserer  
Lotte Willumsen

### Pengeinstitut

Danske Bank  
Taastrup afdeling  
Taastrup Hovedgade 54  
2630 Taastrup

### Revision

Dansk Revision Frederikssund  
registreret revisionsanpartsselskab  
Havnegade 2-4  
3600 Frederikssund

## Bestyrelsespåtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014 for Andelsboligforeningen Søbo.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 til 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, 25. maj 2015

Bestyrelse:



Johnny Berggren  
Formand



Jens Thorlak  
Kasserer



Lotte Willumsen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Søbo

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søbo for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse 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, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar for den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen.**

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal og budgettal for det kommende år har ikke været underlagt revision.

Frederikssund, 25. maj 2015

**Dansk Revision Frederikssund**

registreret revisionsanpartsselskab



Sanne Hedegaard Pedersen  
Partner, registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Søbo er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 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 de efter bekendtgørelsen nr. 1539 af 16. december 2014, jfr. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til anskaffelsespris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til nominel værdi.

#### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 11. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 13.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 13, stk. 1, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

		Realiseret 2014 kr.	Budget 2014 kr.	Realiseret 2013 kr.
<b>Resultatopgørelse</b>	Spec.			
Boligafgift		554.386	551.234	550.696
Fællesudgifter		267.827	267.827	259.981
<b>Indtægter i alt</b>		<b>822.213</b>	<b>819.061</b>	<b>810.677</b>
Energiforbrug		-4.384	-7.000	-5.237
Forsikringer		-14.370	-15.000	-14.130
Skatter og afgifter	1	-91.426	-110.315	-86.194
Administrationsomkostninger	2	-20.174	-23.500	-18.625
Diverse udgifter		-6.457	-12.500	-11.291
Vedligeholdelsesudgifter		0	0	-13.947
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>-136.811</b>	<b>-168.315</b>	<b>-149.424</b>
Andre finansielle indtægter	3	0	0	1.546
Andre finansielle omkostninger	4	-252.193	-253.034	-251.154
<b>Årets resultat</b>		<b>433.209</b>	<b>397.712</b>	<b>411.645</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til vedligeholdelse		100.000	99.513	100.000
Anvendt af vedligeholdelseshensættelse		0	0	-13.947
Betalte prioritetsafdrag		297.198	298.200	295.772
Overført restandel, resultat		36.011	0	29.820
<b>Årets resultat</b>		<b>433.209</b>	<b>397.712</b>	<b>411.645</b>



		31.12.2014	31.12.2013
<b>Balance, aktiver</b>	Spec.	kr.	kr.
Ejendom (anskaffelsesværdi)		10.814.965	10.814.965
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.814.965</b>	<b>10.814.965</b>
Tilgodehavende boligafgift		5.570	5.570
Periodeafgrænsningsposter		1.199	1.181
Likvide beholdninger	5	741.256	604.932
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>748.025</b>	<b>611.683</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>11.562.990</b>	<b>11.426.648</b>

<b>Balance, passiver</b>	Spec.	31.12.2014 kr.	31.12.2013 kr.
Andelskapital		2.162.993	2.162.993
Indexreguleringer	6	-3.611.755	-3.566.668
Opsparede afdrag	7	6.006.210	5.709.012
Overført overskud eller underskud	8	110.340	74.329
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>4.667.788</u></b>	<b><u>4.379.666</u></b>
Hensættelse til vedligeholdelse	9	627.924	527.924
<b>Hensættelser i alt</b>		<b><u>627.924</u></b>	<b><u>527.924</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>5.295.712</u></b>	<b><u>4.907.590</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	6.257.448	6.509.558
Anden gæld, revisor		9.500	9.500
Andet		331	0
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.267.279</u></b>	<b><u>6.519.058</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>11.562.990</u></b>	<b><u>11.426.648</u></b>
Beregnet af andelsværdi	11		

	Realiseret 2014 kr.	Budget 2014 kr.	Realiseret 2013 kr.
<b>Specifikationer</b>			
<b>1 Skatter og afgifter</b>			
Ejendomsskatter	-73.549	-70.315	-70.315
Ejendomsskatter tidligere år, refunderet	0	0	3.795
Sagshonorar, ejendomsskat	-46.874	0	0
Refusion ejendomsskat tidligere år	45.101	0	0
Renovation	-16.104	-40.000	-19.674
	<u>-91.426</u>	<u>-110.315</u>	<u>-86.194</u>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>			
Kontorartikler, telefon mm.	0	-1.000	0
Huslejeadministration	-1.572	-5.000	-1.411
Møder mm.	-3.026	-6.500	-3.992
Revisorhonorar	-12.500	-11.000	-10.000
Kontingenter ABF	-3.076	0	-3.222
	<u>-20.174</u>	<u>-23.500</u>	<u>-18.625</u>
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>			
Renter, pengeinstitut	0	0	262
Renter, ejendomsskat	0	0	1.284
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.546</u>
<b>4 Andre finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter	-252.193	-253.034	-250.983
Andet	0	0	-171
	<u>-252.193</u>	<u>-253.034</u>	<u>-251.154</u>

<b>Specifikationer</b>	2014	2013
	kr.	kr.
<b>5 Likvide beholdninger</b>		
Kasse	263	1.366
Danske Bank 477-60-75264	391.568	453.353
Danske Bank 552-00-03764	349.424	150.213
	<u>741.256</u>	<u>604.932</u>
<b>6 Indexreguleringer</b>		
Indexreguleringer, primo	-3.566.668	-3.441.738
Indexregulering, prioritetsgæld	-45.087	-124.930
	<u>-3.611.755</u>	<u>-3.566.668</u>
<b>7 Opsparede afdrag</b>		
Opsparet afdrag, primo	5.709.012	5.413.240
Årets afdrag	297.198	295.772
	<u>6.006.210</u>	<u>5.709.012</u>
<b>8 Overført overskud eller underskud</b>		
Overførte overskud eller tab, primo	74.329	44.509
Årets overførte overskud eller tab	36.011	29.820
	<u>110.340</u>	<u>74.329</u>
<b>9 Hensættelse til vedligeholdelse</b>		
Hensættelser primo	527.924	441.871
Årets hensættelser	100.000	100.000
Anvendt i året til vedligeholdelse	0	-13.947
	<u>627.924</u>	<u>527.924</u>

<b>Specifikationer</b>	2014	2013
	kr.	kr.
<b>10 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Prioritetsgæld (primo)	6.509.558	6.680.400
Årets afdrag	-297.198	-295.772
Indexregulering	45.088	124.930
	<u>6.257.448</u>	<u>6.509.558</u>
 Kursværdi 31. december	 <u>9.419.007</u>	 <u>9.551.415</u>

Restløbetid 22,5 år.

#### 11 Beregnet af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2 litra c.

Egenkapital ifølge regnskab	4.667.788
Regulering ejendom til kontantværdi	3.585.035
Regulering gæld til kursværdi	-3.161.559
<b>Reguleret egenkapital</b>	<b>5.091.264</b>
 <b>Andelskapital</b>	 <b>2.162.993</b>
 Værdi pr. indskudt andelskrone	 2.35
Senest vedtagne andelsværdi, gældende på balancedagen	2.27

#### Andelsværdi

Type 87 m <sup>2</sup> - andelsbevis kr. 170.222	400.022
Type 88 m <sup>2</sup> - andelsbevis kr. 172.179	404.621
Type 89 m <sup>2</sup> - andelsbevis kr. 174.135	409.217
Type 103 m <sup>2</sup> - andelsbevis kr. 202.505	475.887

<b>Specifikationer</b>	2014	2013
	kr.	kr.

---

### **Supplerende oplysninger**

#### **Hæftelsesforhold**

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

#### **Tilbagebetalingspligt til det offentlige**

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 2.370.067,13, jævnfør § 160 k i loven om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening. Heraf udgør den kommunale andel kr. 721.457,10.

#### **Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der afgivet pant i ejendommen med kr. 8.651.900.

#### **Garanti for lån**

Foreningen har ikke ydet nogen garantier for lån.

#### **Forsikringsforhold**

Foreningen har tegnet bygningsforsikring med udvidet vandskade på hele ejendommen.

Igennem ABF er der tegnet forsikring på bestyrelsesansvar for bestyrelsen, jævnfør vedtægternes § 30. Forsikringssummen udgør kr. 1.500.000 pr. skade.

	2015
<b>Budgetforslag</b>	kr.
<b>Indtægter</b>	
Boligafgift	552.026
Fællesudgifter	268.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>820.026</b>
<b>Udgifter</b>	
El-forbrug	-7.000
Forsikringer	-15.000
Ejendomsskat og afgifter	-74.000
Renovation	-40.000
Diverse udgifter mm.	-10.000
Møder mm.	-6.500
Administrationsomkostninger	-18.500
Hensættelse til vedligeholdelse	-97.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>-268.000</b>
Renter og afdrag BRF-kredit	-552.026
<b>Årets resultat</b>	<b>0</b>



## NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

### ANDELSBOLIGFORENING SØBO

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

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.

19-05-2015

**Der kan være vigtige nye oplysninger, som ikke fremgår af skemaet**

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. den dato, der er nævnt ovenfor. Du skal være opmærksom på, at der siden denne dato kan være sket ændringer i oplysningerne i skemaet.

Du skal endvidere være opmærksom på, at skemaet kan anvendes ved flere salg i samme regnskabsår. *Sker det skal foreningens bestyrelse oplyse alle væsentlige ændringer i de nøgleoplysninger, der fremgår af dette skema (f.eks. væsentlige ændringer i finansieringen eller ejendomsvurderingen), som bestyrelsen er bekendt med, når skemaet anvendes på ny. Denne oplysning skal gives i en særskilt erklæring sammen med skemaet. Spørg bestyrelsen, hvis du er i tvivl, om du har fået oplysningerne.*

**Søg professionel rådgivning**

Du kan bruge skemaet til at få et overordnet billede af foreningen – dens økonomi, vedligeholdelse, lån, mv. Det er alle faktorer, der er vigtige for det samlede indtryk af foreningen. Herudover kan du bruge skemaet til at vurdere, om din egen personlige økonomi passer til foreningens økonomi – dvs. om du har råd til at bo i andelen nu og i de kommende år.

**Din egen boligafgift og andelsværdi**

Hvis foreningens udgifter og formue fordeles efter m<sup>2</sup>, er det relativt let at beregne den grundlæggende boligafgift (uden forbedringer mv.) og andelsværdien for de forskellige andele i foreningen – også for den andel du påtænker at købe. Skemaets forklaringer viser sammenhængen.

**Læs foreningens kommentarer til sidst i skemaet**

Et nøgletalsskema belyser ikke alt. Læs derfor foreningens eventuelle kommentarer til sidst i skemaet.



## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr. Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr. Seneste regnskabsperiode	19-05-2015	
	31-12-2014	
	01-01-2014	– 31-12-2014

A1	Navn	ANDELSBOLIGFORENING SØBO
A2	Adresse	Thorsager 26B, 2640 Hedehusene
A3	CVR-nr.	15904372

	Antal	BBR Areal, m <sup>2</sup>	Det samlede areal af alle <i>andelshavernes boliger</i> benyttes til beregning af en lang række nøgletal i skemaet. Nøgletallene viser, hvad andelshaverne i <i>gennemsnit</i> betaler i boligafgift pr. m <sup>2</sup> andel, osv. <b>Foreninger der fordeler udgifter og formue efter m<sup>2</sup> kan bruge alle skemaets oplysninger til videre beregning af udgifter mv. pr. andel, jf. også forklaringerne til de enkelte felter.</b>	
B1	Andelsboliger	12		1.133
B2	Erhvervsandele			
B3	Boliglejemål			
B4	Erhvervslejemål			
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)			
B6	I alt	12	1.133	

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

D1	Foreningens stiftelsesår	1991
D2	Ejendommens opførelsesår	1991

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
E2	Hvis foreningen skulle få meget alvorlige økonomiske problemer og f.eks. gå konkurs, kan du tabe købsprisen og i nogle tilfælde mere end det. Hvis du hæfter for mere end købsprisen, er det vigtigt at kende omfanget af denne yderligere hæftelse.	

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

	Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	14.400.000	12.710
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	627.924	554

	%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	725
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

Dette er andelshavernes gennemsnitlige årlige betaling pr. m<sup>2</sup> areal til foreningens fælles udgifter. En andel på 100 m<sup>2</sup> betaler i gennemsnit 100\*725 kr. om året i boligafgift.

Nogle andelsboligforeninger udlejer lokaler til private eller til erhverv. Det kan være boliger, butikker eller garager, mv. Især udlejning til erhverv kan være en fordelagtig, men også usikker, indtægt. Hvis foreningens indtægter fra udlejning forsvinder, skal beløbet betales af andelshaverne. Jo mindre beløbet er, jo mindre udgør udlejningen en risiko for foreningens – og dermed for andelshavernes – økonomi. En andel på 100 m<sup>2</sup> modtager i gennemsnit 100\*(0+0) kr. om året i lejeindtægt. Hvis indtægten fra f.eks. erhvervslejen forsvinder i en kortere eller længere periode vil andelens boligafgift alt andet lige skulle stige med 100\*0 kr. i denne periode. Nogle foreninger sikrer sig mod udsving i boligafgiften som følge af midlertidigt lejetab, ved at have en højere opsparing.

	Ja	Nej
I Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

Lejemål, der ikke kan udlejes, giver færre lejeindtægter for foreningen, jf. ovenfor.

	2012	2013	2014
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	362	363	382

Et overskud er en opsparing, som kan bruges, hvis foreningen f.eks. får uforudsete udgifter. Hvis tallet er positivt spares der op (en del af opsparingen kan være brugt til afdrag på gælden), og hvis tallet er negativt, har foreningen haft underskud. Der vises tal for de sidste 3 år. Underskud enkelte år er almindeligt og kan være begrundet i f.eks. ekstraordinær vedligeholdelse (se M2). En andel på 100 m<sup>2</sup> opsparer i 2014 100\*382 kr. af andelens boligafgift.

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	4.494
K2 Gæld ÷ omsætningsaktiver	4.871
K3 Teknisk andelsværdi	9.365

*Andelsværdien* er den gennemsnitlige værdi pr. m<sup>2</sup> andel. Beløbet svarer i princippet til den *friværdi* i foreningen, som du køber dig ind i.

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

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

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

### 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

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

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

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

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

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

		2012	2013	2014
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	12	0
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	83	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	83	12	0

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

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

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

Sammenlign evt. med andre foreninger.

*Bemærk at beløbene er opgjort for alle foreningens kvadratmeter (og ikke kun andels-m<sup>2</sup>). Det betyder, at du kan bruge dette tal til at vurdere, hvor meget foreningen sætter af til vedligeholdelse på hele ejendommen, men ikke til at se, hvor stor en andel af din boligafgift, der går til vedligeholdelse af ejendommen.*

N	<b>Ejendommens energimærke, A (højest), B, C, D, E, F eller G (lavest)</b>	
Ejendommens energimæssige stand har betydning for dine varmeudgifter. Alt andet lige vil en højere energimæssig stand betyde lavere varmeudgifter for den enkelte andelshaver.		

#### 4.FINANSIELLE FORHOLD

O	Lån og finansielle aftaler	Restgæld (Værdi ved indfrielse)	Afdrages pt. på gælden	Påbegyndelse af afdrag	Rentetilpasning periode	Næste rentetilpasning	Restløbetid, år	Risikoklassificering
	Realkreditlån, indeksslån, IS 35	9.526.258	Ja				22,50	
	I alt	9.526.258						

Tabellen giver en oversigt over foreningens lån og finansielle aftaler. For hvert lån vises *lånetype* (er der variabel eller fast rente osv.), *restgælden* (hvad koster det at indfri lånet/aftalen), *om der afdrages på gælden*, *restløbetid* i år samt en *risikoklassificering* af låne- og aftaletypen.

Finanstilsynet har siden 1. juli 2013 risikomærket de forskellige typer af lån

- Et "grønt lån" er et lån, hvor gælden afdrages i hele lånets løbetid og har enten en fast rente eller en variabel rente med renteloft.
- Et "gult lån" er et lån, hvor renten er variabel og/eller hvor lånet er afdragsfrit i hele eller dele af lånets løbetid.
- Et "rødt lån" fx et lån, der er kombineret med et finansielt instrument såsom en renteswap. Denne type konstruktioner kan være vanskelige at gennemskue konsekvenserne af (fx kan der være risiko for en betydelig stigning i foreningens restgæld). Et rødt lån kan også være lån optaget i fremmed valuta (dvs. anden valuta end danske kroner eller euro).

- Lån uden farve er optaget før risikomærkningens indførelse 1. juli 2013 og er derfor ikke mærket

Et afdragsfrit lån vil bevare risikomærkingen gul i hele lånets løbetid – også efter at afdragene påbegyndes. Baggrunden for dette er, at afdragene på "afdragsfrie lån" betales over f.eks. 20 år i stedet for 30 og dermed er højere.

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	%
		42

Angiver hvor stor en andel af foreningens ejendomsværdi, der er friværdi (det vil sige ubelånt). En stor friværdi vil normalt betyde, at foreningen har en god økonomisk styrke til at imødegå tab. En friværdi på 0 angiver at gælden svarer til værdien af foreningens ejendom, og en negativ værdi betyder, at foreningens gæld overstiger værdien af foreningens ejendom.

Jo mindre friværdi (og jo større gæld) der er i foreningens ejendom, des vigtigere er det at sætte sig ind i figur 1 til 3 nedenfor. Hvis der er stor gæld i ejendommen kan fremtidige afdrag og rentebetalinger betyde meget for din boligafgift, mens en høj friværdi betyder, at afdrag og rentebetalinger vil vægte mindre i boligafgiften.

## 4.1 Afdrag

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

		2012	2013	2014
R	<b>Årets afdrag pr. andels-m<sup>2</sup> (sidste 3 år)</b>	260	261	262
<p>Afdrag på gælden er en opsparing, som forøger andelenes værdi tilsvarende. I nogle tilfælde afdrager foreningen ekstraordinært på deres realkreditgæld. Det vil i så fald fremgå af nøgletallet. Tallene angiver, hvor meget der pt. afdrages. Fremtidige ændringer i afdragene fremgår af figur 1.</p> <p>En andel på 100 m<sup>2</sup> brugte i 2014 100*262 kr. af andelens boligafgift til afdrag på gælden (opsparing, der gør andelen mere værd).</p>				

<b>Figur 1. Ydelsesprofil</b>																							
<p>S</p> <p>Figuren viser, hvor meget der skal betales i renter, afdrag og bidrag pr. m<sup>2</sup> andel de kommende 10 år (med det renteniveau og de lån foreningen havde ved årsskiftet).</p> <p>Hvis kurven "hopper" kan det f.eks. skyldes, at</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- betalingen af afdrag på et af foreningens (afdragsfrie) lån påbegyndes (kurven springer op), eller</li> <li>- at et af foreningens lån er tilbagebetalt (kurven springer ned).</li> </ul> <p>Hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m<sup>2</sup> andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m<sup>2</sup>. Du kan under alle omstændigheder beregne den <i>gennemsnitlige betydning</i> for den årlige boligafgift i foreningen. "Hopper" kurven f.eks. 100 kr. op, vil det umiddelbart betyde, at den <i>gennemsnitlige</i> årlige boligafgift for en andelsbolig på 100 m<sup>2</sup> stiger med 10.000 kr. – svarende til 833 kr. om måneden.</p> <p>Hvis foreningen har mulighed for det, kan den eventuelt omlægge sine lån, sådan at eksempelvis afdragsbetalingen udskydes til senere.</p>	<table border="1"> <caption>Data for Figur 1. Ydelsesprofil</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Kr./kvm andel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2015</td><td>500</td></tr> <tr><td>2016</td><td>505</td></tr> <tr><td>2017</td><td>510</td></tr> <tr><td>2018</td><td>515</td></tr> <tr><td>2019</td><td>520</td></tr> <tr><td>2020</td><td>520</td></tr> <tr><td>2021</td><td>520</td></tr> <tr><td>2022</td><td>520</td></tr> <tr><td>2023</td><td>520</td></tr> <tr><td>2024</td><td>520</td></tr> </tbody> </table>	År	Kr./kvm andel	2015	500	2016	505	2017	510	2018	515	2019	520	2020	520	2021	520	2022	520	2023	520	2024	520
År	Kr./kvm andel																						
2015	500																						
2016	505																						
2017	510																						
2018	515																						
2019	520																						
2020	520																						
2021	520																						
2022	520																						
2023	520																						
2024	520																						

## 4.2 Renteusikkerhed

T

Figur 2. Ydelsesprofil ved renteændringer

Figuren viser betydningen for betalingen på lånene pr. m<sup>2</sup> andel, hvis renten stiger med 1 pct.point eller falder med 1 pct.point.

Betydningen af en rentestigning kan aflæses af den røde kurve.

Betydningen af et rentefald kan aflæses af den grønne kurve.

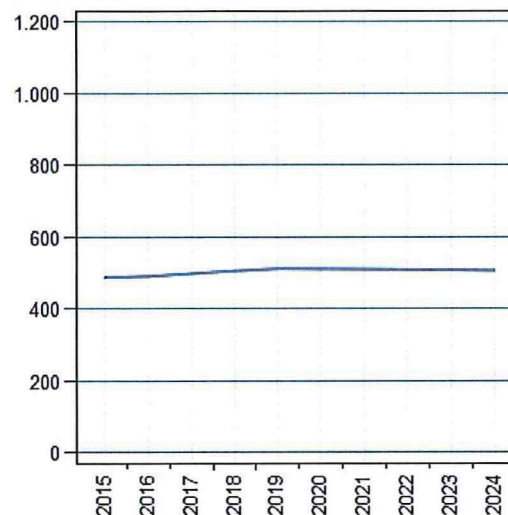
Ved at gange op med din boligs m<sup>2</sup> kan du se den *gennemsnitlige betydning* for den årlige boligafgift i foreningen. Stiger ydelsen f.eks. med 100 kr. pr. m<sup>2</sup> andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at den *gennemsnitlige* årlige boligafgift for en andelsbolig på 100 m<sup>2</sup> stiger med 10.000 kr. – svarende til 833 kr. om måneden.

(Hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m<sup>2</sup> andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m<sup>2</sup>).

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

— Ydelse hvis renten falder med 1 pct.point.  
— Ydelse hvis renten stiger med 1 pct.point.  
— Ydelse ved uændret rente.

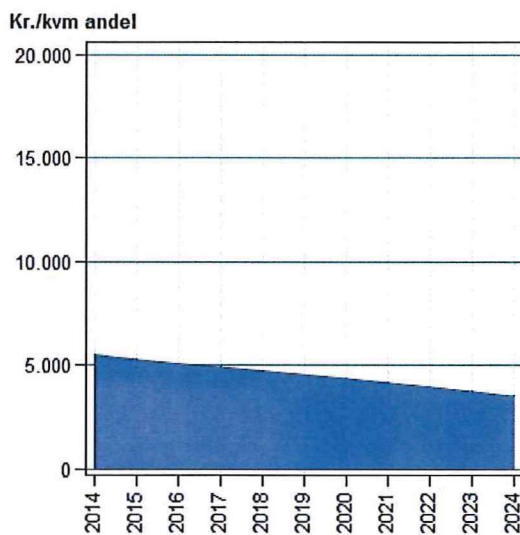
Kr./kvm andel



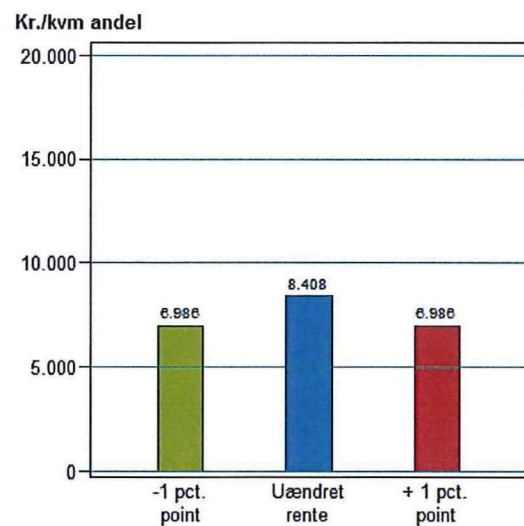
U

Figur 3. Udvikling i restgæld

A) Udviklingen i foreningens nominelle restgæld.



B) Værdien af foreningens restgæld ved indfrielse.



Figuren til venstre (figur a) viser udviklingen i foreningens *nominelle* gæld pr. m<sup>2</sup> andel de kommende 10 år (med det renteniveau og de lån foreningen havde ved årsskiftet). Gælden reduceres år for år, hvis der afdrages på gælden.

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

- Den blå søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten er uændret ( 8.408 kr./m<sup>2</sup>-andel).
- Den grønne søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten falder 1 pct.point ( 6.986 kr./m<sup>2</sup>-andel).
- Den røde søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten stiger 1 pct.point ( 6.986 kr./m<sup>2</sup>-andel).

Ved at gange op med din boligs m<sup>2</sup> kan du se den *gennemsnitlige betydning* for værdien af andelshavernes gæld.

Hvis fordelingen af foreningens formue og gæld sker efter m<sup>2</sup> andel, kan du se den umiddelbare betydning for din del af gælden ved at gange op med din boligs m<sup>2</sup>. Stiger gælden f.eks. med 1.000 kr. pr. m<sup>2</sup> andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at gælden for en andelsbolig på 100 m<sup>2</sup> i *gennemsnit* stiger med 100.000 kr.



## 5. FORENINGENS BEMÆRKNINGER TIL SKEMAET

V Bemærkninger

--