

**Andelsboligforeningen Søbo
Thorsager 26
2640 Hedehusene**

CVR-nummer 15904372

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den 21. marts 2016

Dirigent:



Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Søbo
Thorsager 26 B, Reerslev
2640 Hedehusene

Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Regnskabsår: 24

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 2015 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 2015 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, 16. marts 2016

Bestyrelse:


Johnny Berggren
Formand


Jens Thoriak
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 2015, 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 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

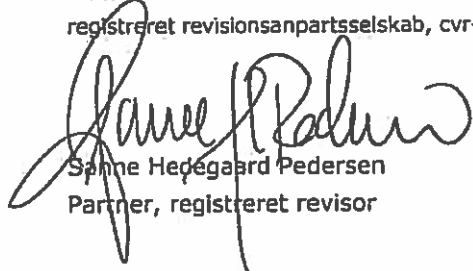
Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen.

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, 16. marts 2016

Dansk Revision Frederikssund

registreret revisionsanpartsselskab, cvr-nr. 86141019



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 krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi samt give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt 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

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til anskaffelsespris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til nominal værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal 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.

Resultatopgørelse	Spec.	Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 kr.	Realiseret 2014 kr.
Boligafgift		552.026	552.026	554.386
Fællesudgifter		270.178	268.000	267.827
Indtægt v/salg		1.175	0	0
Indtægter i alt		823.379	820.026	822.213
Energiforbrug		-5.279	-7.000	-4.384
Forsikringer		-16.378	-15.000	-14.370
Skatter og afgifter	1	-96.547	-114.000	-91.426
Administrationsomkostninger	2	-25.162	-25.000	-20.174
Diverse udgifter		-16.378	-10.000	-6.457
Vedligeholdelsesudgifter		0	0	0
Omkostninger i alt		-159.744	-171.000	-136.811
Andre finansielle indtægter	3	82	0	0
Andre finansielle omkostninger	4	-253.403	-253.826	-252.193
Årets resultat		410.313	395.200	433.209
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til vedligeholdelse		100.000	97.000	100.000
Betalte prioritetsafdrag		298.623	298.200	297.198
Overført restandel, resultat		11.690	0	36.011
Årets resultat		410.313	395.200	433.209

Andelsboligforeningen Søbo

Balance, aktiver	Spec.	31.12.2015 kr.	31.12.2014 kr.
Ejendom (anskaffelsesværdi)		10.814.965	10.814.965
Anlægsaktiver i alt		10.814.965	10.814.965
Tilgodehavende boligafgift		5.570	5.570
Periodeafgrænsningsposter		1.380	1.199
Likvide beholdninger	5	524.824	741.256
Omsætningsaktiver i alt		531.774	748.025
Aktiver i alt		11.346.739	11.562.990

Andelsboligforeningen Søbo

Balance, passiver	Spec.	31.12.2015 kr.	31.12.2014 kr.
Andelskapital		2.162.993	2.162.993
Indexreguleringer	6	-3.654.889	-3.611.755
Opsparede afdrag	7	6.304.833	6.006.210
Overført overskud eller underskud	8	122.030	110.340
Egenkapital i alt		<u>4.934.967</u>	<u>4.667.788</u>
Hensættelse til vedligeholdelse	9	391.633	627.924
Hensættelser i alt		<u>391.633</u>	<u>627.924</u>
Egenkapital i alt		<u>5.326.600</u>	<u>5.295.712</u>
Gæld til realkreditinstitutter	10	6.001.958	6.257.448
Anden gæld, revisor		9.500	9.500
Andet		8.680	331
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.020.138</u>	<u>6.267.279</u>
Passiver i alt		<u>11.346.739</u>	<u>11.562.990</u>
Beregnet af andelsværdi	11		

Specifikationer	Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 kr.	Realiseret 2014 kr.
1 Skatter og afgifter			
Ejendomsskatter	-78.255	-74.000	-75.322
Renovation	-18.292	-40.000	-16.104
	<u>-96.547</u>	<u>-114.000</u>	<u>-91.426</u>
2 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler, telefon mm.	-2.630	-1.000	0
Huslejeadministration	-2.525	-5.000	-1.572
Møder mm.	-1.907	-6.500	-3.026
Revisorhonorar	-15.000	-12.500	-12.500
Kontingenter ABF	-3.100	0	-3.076
	<u>-25.162</u>	<u>-25.000</u>	<u>-20.174</u>
3 Andre finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitut	82	0	0
	<u>82</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Andre finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	-253.403	-253.826	-252.193
	<u>-253.403</u>	<u>-253.826</u>	<u>-252.193</u>

Specifikationer	2015	2014
	kr.	kr.
5 Likvide beholdninger		
Kasse	65	263
Danske Bank 477-60-75264	375.341	391.568
Danske Bank 552-00-03764	145.393	349.424
Danske Bank 9570 11621481	4.026	0
	<u>524.824</u>	<u>741.256</u>
6 Indexreguleringer		
Indexreguleringer, primo	-3.611.755	-3.566.668
Indexregulering, prioritetsgæld	-43.133	-45.087
	<u>-3.654.889</u>	<u>-3.611.755</u>
7 Opsparede afdrag		
Opsparet afdrag, primo	6.006.210	5.709.012
Årets afdrag	298.623	297.198
	<u>6.304.833</u>	<u>6.006.210</u>
8 Overført overskud eller underskud		
Overførte overskud eller tab, primo	110.340	74.329
Årets overførte overskud eller tab	11.690	36.011
	<u>122.030</u>	<u>110.340</u>
9 Hensættelse til vedligeholdelse		
Hensættelser primo	627.924	527.924
Årets hensættelser	100.000	100.000
Anvendt i året til vedligeholdelse	-336.291	0
	<u>391.633</u>	<u>627.924</u>

Specifikationer	2015 kr.	2014 kr.
10		
Gæld til realkreditinstitutter		
Prioritetsgæld (primo)	6.257.448	6.509.558
Årets afdrag	-298.623	-297.198
Indexregulering	43.133	45.088
	<u>6.001.958</u>	<u>6.257.448</u>
 Kursværdi 31. december	 <u>9.144.456</u>	 <u>9.419.007</u>

Restløbetid 21,5 år.

11 Beregnet af andelsværdi

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

Opgjort på baggrund af den offentlige vurdering

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		4.934.967
Ejendommens offentlige vurdering	14.400.000	
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	<u>-10.814.965</u>	3.585.035
 Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	 6.001.958	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-9.144.456</u>	<u>-3.142.498</u>
		<u>5.377.504</u>
 Værdi af indskudt andelskrone		 <u>2,48</u>
 Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtages på sidste års generalforsamling)		 <u>2,35</u>

Andelsværdi

Type 87 m ² - andelsbevis kr. 170.222	422.150
Type 88 m ² - andelsbevis kr. 172.179	427.004
Type 89 m ² - andelsbevis kr. 174.135	431.855
Type 103 m ² - andelsbevis kr. 202.505	502.212

Specifikationer	2015	2014
	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.

	2016
Budgetforslag	kr.
Indtægter	
Boligafgift	556.317
Fællesudgifter	288.500
Indtægter i alt	844.817
Udgifter	
El-forbrug	-7.000
Forsikringer	-17.000
Ejendomsskat og afgifter	-80.000
Renovation	-40.000
Diverse udgifter mm.	-15.000
Møder mm.	-6.500
Administrationsomkostninger	-23.000
Hensættelse til vedligeholdelse	-100.000
Udgifter i alt	-288.500
Renter og afdrag BRF-kredit	-556.317
Årets resultat	0

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.	16-03-2016
<p>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.</p> <p>Du skal endvidere være opmærksom på, at skemaet kan anvendes ved flere salg i samme regnskabsår. <i>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.</i></p> <p>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.</p> <p>Din egen boligafgift og andelsværdi Hvis foreningens udgifter og formue fordeles efter m², 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.</p> <p>Læs foreningens kommentarer til sidst i skemaet Et nøgletalsskema belyser ikke alt. Læs derfor foreningens eventuelle kommentarer til sidst i skemaet.</p>	

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	16-03-2016	
	31-12-2015	
	01-01-2015	– 31-12-2015

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

	Antal	BBR Areal, m ²	Det samlede areal af alle andelshavernes boliger benyttes til beregning af en lang række nøgletal i skemaet. Nøgletallene viser, hvad andelshaverne i gennemsnit betaler i boligafgift pr. m ² andel, osv. Foreninger der fordeler udgifter og formue efter m ² kan bruge alle skemaets oplysninger til videre beregning af udgifter mv. pr. andel, jf. også forklaringerne til de enkelte felter.
B1	Andelsboliger	12	
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 checked="" type="radio"/>

	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	14.400.000	12.710
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	391.634	346

	%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3

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 ² pr. år	
H1	Boligafgift	726
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

Dette er andelshavernes gennemsnitlige årlige betaling pr. m² areal til foreningens fælles udgifter. En andel på 100 m² betaler i gennemsnit 100*726 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 m² 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.

	2013	2014	2015
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	363	382	362

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 m² opsparer i 2015 100*362 kr. af andelens boligafgift.

	Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi	4.355
K2	Gæld + omsætningsaktiver	4.844
K3	Teknisk andelsværdi	9.199

Andelsværdien er den gennemsnitlige værdi pr. m² 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 modsvares 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 oplysningsskemaet for den enkelte andelsbolig (se Z12).

		2013	2014	2015
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	12	0	0
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	12	0	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-m²). 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	Ejendommens energimærke, A (højest), B, C, D, E, F eller G (lavest)	
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

Lån og finansielle aftaler	Restgæld (Værdi ved Indfrielse)	Afdrages pt. på gælden	Påbegyndelse af afdrag	Rentetilpasning periode	Næste rentetilpasning	Restløbetid, år	Risikoklassificering
Realkreditlån, indekslån, IS 35	9.144.457	Ja		99		21,50	
Kassekredit	0						
Kassekredit	0						
I alt	9.144.457						

Tabellen giver en oversigt over foreningens lån og finansielle aftaler. For hvert lån vises *låntype* (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

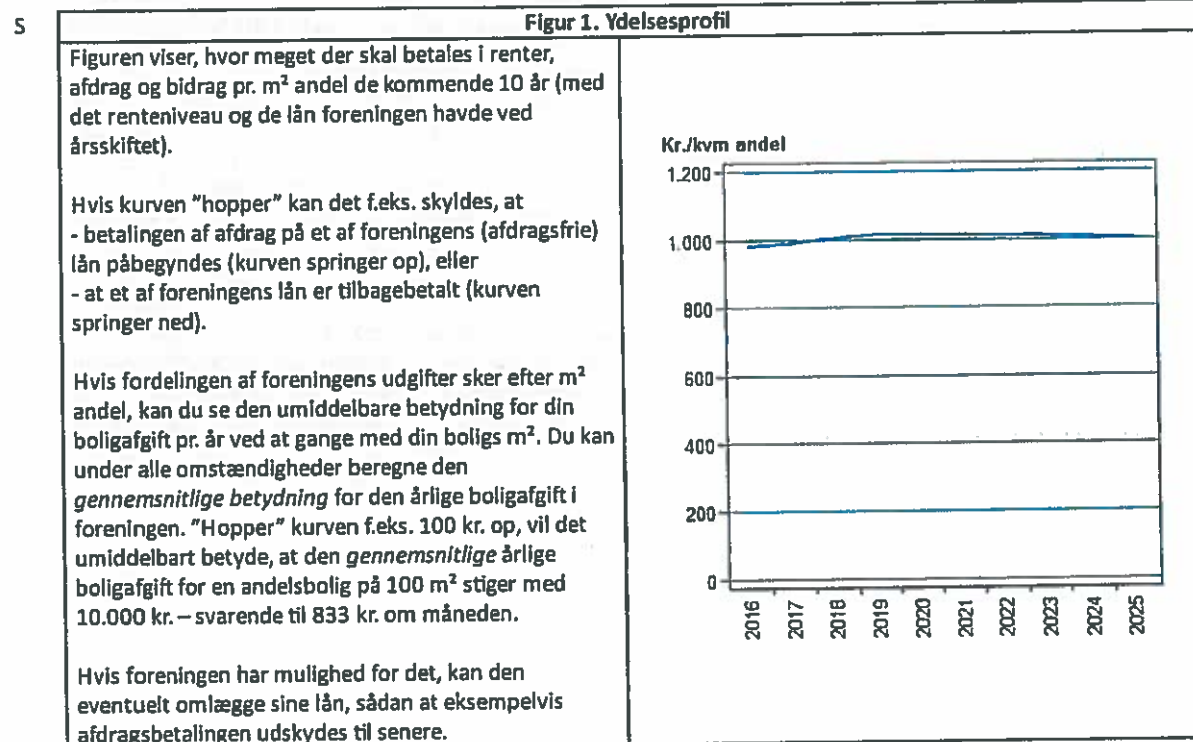
Et afdragsfrit lån vil bevare risikomærkingen gul i hele lånets løbetid – også efter at afdragene påbegyndes. Baggrunden for dette er, at afdragene på "afdragsfrie lån" betales over f.eks. 20 år i stedet for 30 og dermed er højere.

	%
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	44
<p>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.</p> <p>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.</p>	

4.1 Afdrag

	%
Q Andel af foreningens gæld der pt. afdrages på:	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>	

	2013	2014	2015
R Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	261	262	263
<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 m² brugte i 2015 100*263 kr. af andelens boligafgift til afdrag på gælden (opsparing, der gør andelen mere værd).</p>			



4.2 Renteusikkerhed

T

Figur 2. Ydelsesprofil ved renteændringer

Figuren viser betydningen for betalingen på lånene pr. m² 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.

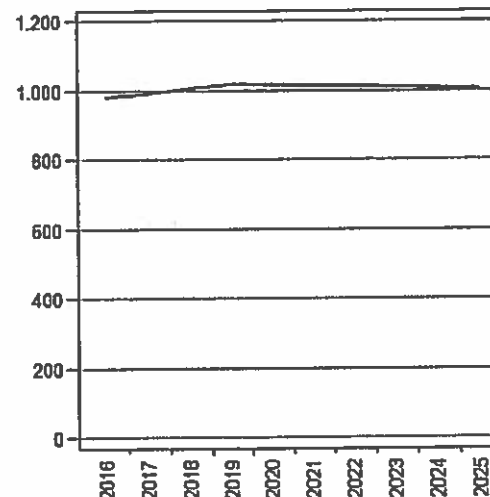
Ved at gange op med din boligs m² kan du se den *gennemsnitlige betydning* for den årlige boligafgift i foreningen. Stiger ydelsen f.eks. med 100 kr. pr. m² andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at den *gennemsnitlige årlige* boligafgift for en andelsbolig på 100 m² stiger med 10.000 kr. – svarende til 833 kr. om måneden.

(Hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m²).

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.

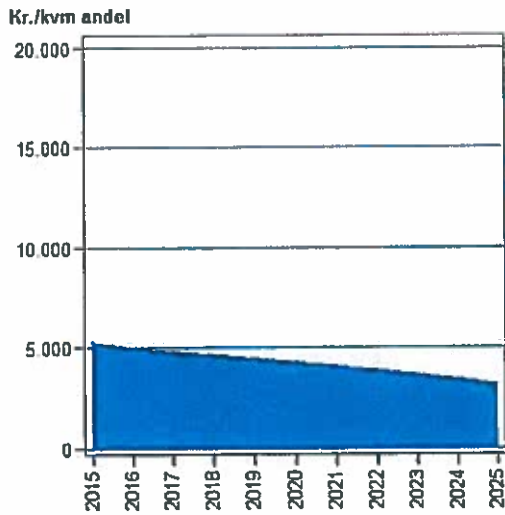
Kr./kvm andel



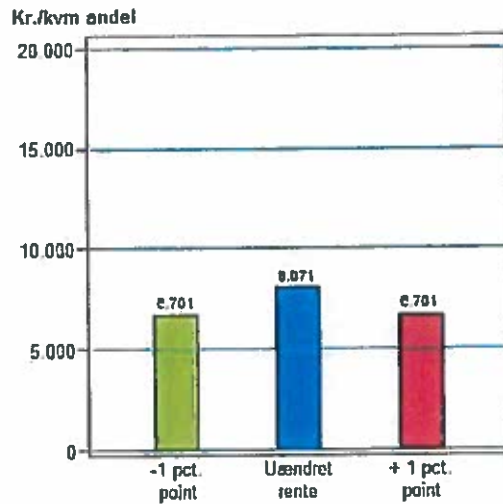
U

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. m² 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 (8.071 kr./m²-andel).
- Den grønne søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten falder 1 pct.point (6.701 kr./m²-andel).
- Den røde søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten stiger 1 pct.point (6.701 kr./m²-andel).

Ved at gange op med din boligs m² kan du se den *gennemsnitlige betydning* for værdien af andelshavernes gæld.

Hvis fordelingen af foreningens formue og gæld sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din del af gælden ved at gange op med din boligs m². Stiger gælden f.eks. med 1.000 kr. pr. m² andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at gælden for en andelsbolig på 100 m² i *gennemsnit* stiger med 100.000 kr.

5. FORENINGENS BEMÆRKNINGER TIL SKEMAET

V

Bemærkninger

Felt M1 og M2

Der henlægges i gennemsnit kr. 100.000 hvert år til vedligeholdelse. Udgifter til vedligeholdelse tages fra denne konto.

Felt N

Ejendommen har ikke energimærke - det forventes at blive udført indenfor kort tid.