

Andelsboligforeningen Smedebakken

Smedebakken 21-57 + 81-103, 8600 Silkeborg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen Smedebakken.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

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.

Silkeborg, den 1. februar 2021

Bestyrelse



Preben Niemann
Formand



Svend Aabo
Næstformand



Kurt Nymark
Kasserer



Anne Margrethe Sørensen
Sekretær



Jens Matzen
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Smedebakken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Smedebakken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Smedebakken har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2021. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen, eller om den på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.


Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 1. februar 2021

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64



Poul Holmboe Berghus
Statsautoriseret revisor
mne21387



Martin Husted
Registreret revisor
mne34266

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Smedebakken
Smedebakken 21-57 + 81-103
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29 70 29 93
Etableret: 1. januar 2001
Hjemsted: Silkeborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 10.572.000
Andelshavere: 30

Ejendommen

Matrikelnr: Silkeborg Bygrunde 1æ mfl.

Bestyrelse

Preben Niemann, Formand
Svend Aabo, Næstformand
Kurt Nymark, Kasserer
Anne Margrethe Sørensen, Sekretær
Jens Matzen, Bestyrelsesmedlem

Revisor

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Stagehøjvej 22
8600 Silkeborg

Bankforbindelse

Nordea Bank
Vestergade 13
8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Generelt

Andelsboligforeningen ejer og administrerer ejendommen matr.nr. Silkeborg Bygrunde 1æ mfl., beliggende Smedebakken 21-57 + 81-103, 8600 Silkeborg.

Økonomisk udvikling

Udviklingen i økonomien i løbet af året har været som forventet og som foregående år.

Værdiansættelse af ejendom

Det er ledelsens vurdering, at foreningens ejendomme er vurderet forsvarligt. Ejendommene er vurderet til anskaffelsessum, der henvises til note 5.

Resultatdisponering

Årets resultat udgør kr. 1.339.975, der foreslås anvendt, jfr. resultatdisponering på side 12.

Den forventede udvikling

Den hidtidige udvikling ser ud til at fortsætte. Der henvises til budgettet for 2021.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke andelsboligforeningens finansielle stilling væsentligt.

Ledelsesberetning

Bestyrelsens beretning 2020

År 2020 må siges at være et meget specielt i foreningens historie grundet Covid-19.

Alle de mange arrangementer, som aktivitetsudvalget havde planlagt, måtte alle aflyses undtagen petanque, som det lykkedes at gennemføre, og som altid med succes. Vi håber meget, at 2021 vil blive et år, hvor vi får set lidt mere til hinanden end tilfældet har været i år.

Vi nåede at få gennemført generalforsamlingen. Grundet foreningens gode økonomi, blev det vedtaget at nedsætte huslejen med 500 kr. Vi synes i bestyrelsen, at en husleje på 6.000 kr. inkl. grundpakken fra YouSee er yderst tilfredsstillende.

Der blev på generalforsamlingen stillet forslag om at forskønne området ved petanquebanen. Dette er gennemført, men petanquebanen er ikke lavet, så den tilfredsstillende os. Vi har pålagt vor gartner, som lavede den, at få den bragt helt i orden. Det ser vi frem til her til foråret.

En anden ting, som generalforsamlingen vedtog, var at forbedre belysningen udenfor Smedjen. Dette er også blevet lavet.

Vi har anskaffet en gasgrill til Smedjen, som er anbragt i redskabsrum i affalds Ø syd. Alle der lejer Smedjen kan frit benytte den.

Da det viste sig, at der blev pillet ved cyklerne i cykelskuret, blev bestyrelsen enige om at sætte en dør i skuret, så det nu er aflåst.

Terrassen i nr. 27 blev i foråret udskiftet. Dette er et led i den vedligeholdelsesplan, som foreningen varetager. Vi regner med, terrassen i nr. 31 bliver skiftet i det kommende forår. Herefter er der to terrasser tilbage, som mangler at blive udskiftet. Det er bygningsudvalget, der indstiller til bestyrelsen, hvornår udskiftning er nødvendig.

I Smedjen er pærerne i lamperne på væggen udskiftet til LED pærer med langt lavere elforbrug.

Vi fik i maj installatør Henrik Madsen til at gennemgå vores installationer, da vi havde mistanke om, at der kunne være enkelte installationer, som ikke var lovlige. Det viste sig, at være rigtig, men kun 2 steder. Det blev bragt i orden på foreningens regning.

Vi har i år måttet sige farvel til 3 af vores andelshavere. Først på året flyttede Jens Brøchner på plejehjem i Bryrup, her blev boligen solgt til Hanne og Kuno Bæk Olsen. I sommer flyttede Margit Andersen på plejehjem i Kjellerup. Den bolig købte Jan og Erna Stensbjerg. Her i december valgte Lis Have også at komme på plejehjem. Boligen blev hurtig solgt til Kjeld og Anette Madsen. Det er ikke noget problem at sælge vore boliger. Folk står nærmest i kø for at købe. Det skal vi naturligvis være glade for.

Jens Matzen, Kurt Nymark og Preben Niemann har i oktober været til møde hos Nordea, for at få den årlige briefing med hensyn til vores værdipapirer. Alt i orden.

Ledelsesberetning

Arbejdsdagen i foråret blev aflyst. Dog lavede en del medlemmer det arbejde, som vi plejer at lave. Arbejdsdagen i efteråret blev gennemført med fuld opbakning, selvom vejret ikke just var med os.

Til foråret får vi rensat og algebehandlet fliserne ved Smedjen.

Svend Aabo, Preben Niemann og vores VVS-mand Chris var i oktober rundt for at se samtlige teknikskabe efter, om der var noget der trængte til udskiftning. Det var der, så det må siges at være en god foranstaltning, før varmesæsonen rigtig begyndte.

Nu håber vi, at aktivitetsudvalget og festudvalget får mere at se til i 2021.

Tak til vores "blomsterpige" Anna Margrethe Nielsen for såvel ude som inde at tage sig af blomsterkrukkerne.

Bestyrelsen takker bygningsudvalget (Jens Matzen og John Qvist) for et stort og nødvendigt arbejde. Vi sparer mange penge ved at have folk, der kan lave dette arbejde. Det er af stor betydning, at vi vedligeholder vore boliger og udenomsarealer, så alt fremstår attraktivt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Smedebakken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Andelsboligforeningen har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af gevinst på værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, samt renter af gæld til pengeinstitutter. Herudover indregnes betalinger på indgået renteforsikringsaftale.

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 andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud samt separate konti for opskrivningshenlæggelse, overførte resultater og andre reserver.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 17 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes forskrifter.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020	Budget 2021 (ej revideret)	2019
Boligafgift	2.205.000	2.160.000	2.385.001
Smedjen	9.650	10.000	19.250
Gebyr ved salg af andele	9.000	0	5.000
Indtægter i alt	2.223.650	2.170.000	2.409.251
Løn - rengøring	-8.125	-9.000	-7.125
Ejendomsskat	-337.358	-338.000	-337.318
Bygningsforsikring	-45.000	-48.000	-44.684
El, vand og varme	-18.060	-25.000	-20.056
Renovation	-54.546	-58.000	-52.273
Snerydning	-4.910	-40.000	-12.418
Øvrige Smedjen m.v.	-7.361	-10.000	-3.259
1 Vedligeholdelse	-180.199	-170.000	-175.238
2 Administrationsomkostninger	-67.809	-56.300	-71.177
Yousee	-74.647	-77.800	-74.645
3 Diverse	0	0	-14.877
Omkostninger i alt	-798.015	-832.100	-813.070
Resultat før finansielle poster	1.425.635	1.337.900	1.596.181
Finansielle indtægter	488.656	200.000	954.116
4 Finansielle omkostninger	-574.318	-748.000	-605.852
Finansielle poster netto	-85.662	-548.000	348.264
Årets resultat	1.339.973	789.900	1.944.445
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	300.000	300.000	200.000
Henlagt til bygningsudvalg	120.000	120.000	120.000
Overført til "Andre reserver"	420.000	420.000	320.000
Betalte prioritetsafdrag	0	0	653.006
Overført restandel af årets resultat	919.973	369.900	971.439
Overført til "Overført resultat"	919.973	369.900	1.624.445
I alt	1.339.973	789.900	1.944.445

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver			
5	Ejendom	<u>47.872.459</u>	<u>47.872.459</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>47.872.459</u>	<u>47.872.459</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>47.872.459</u>	<u>47.872.459</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>17.581</u>	<u>18.783</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>17.581</u>	<u>18.783</u>
6	Værdipapirer	<u>7.969.405</u>	<u>6.739.902</u>
7	Likvide beholdninger	<u>1.325.186</u>	<u>165.523</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.312.172</u>	<u>6.924.208</u>
	Aktiver i alt	<u>57.184.631</u>	<u>54.796.667</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital			
8	Andelsindskud	10.572.000	10.572.000
9	Overført resultat	963.363	43.390
10	Afdrag på gæld	5.483.614	5.483.614
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>17.018.977</u>	<u>16.099.004</u>
11	Henlæggelse, radiatorer	30.000	30.000
12	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	2.627.725	2.282.283
	Andre reserver	<u>2.657.725</u>	<u>2.312.283</u>
	Egenkapital i alt	<u>19.676.702</u>	<u>18.411.287</u>
Gældsforpligtelser			
13	Gæld til realkreditinstitutter	<u>36.223.000</u>	<u>36.223.000</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>36.223.000</u>	<u>36.223.000</u>
	Forudbetalt leje	165.000	117.000
14	Anden gæld	<u>1.119.929</u>	<u>45.380</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.284.929</u>	<u>162.380</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>37.507.929</u>	<u>36.385.380</u>
	Passiver i alt	<u>57.184.631</u>	<u>54.796.667</u>
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16	Eventualforpligtelser		
17	Nøgleoplysninger		
18	Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Vedligeholdelse		
Vedligeholdelse, bygninger	65.712	83.410
Vedligeholdelse, udvendige arealer (ekstern)	112.834	88.177
Vedligeholdelse, udvendige arealer (eget arbejde)	1.653	3.651
	<u>180.199</u>	<u>175.238</u>
2. Administrationsomkostninger		
Udarbejdelse og revision af årsrapport	18.810	16.351
Assistance med bogføring og løn	300	300
Honorar for beregning af ny andelskrone	0	2.961
Porteføljehonorar mm.	34.042	39.175
Porto og gebyrer m.v.	278	487
ABF-kontingent	6.300	6.120
Generalforsamling	5.506	3.496
Bidrag til arrangementer og kurser	728	285
Repræsentation og gaver	1.845	2.002
	<u>67.809</u>	<u>71.177</u>
3. Diverse		
Årsfest	0	13.791
Andre udgifter	0	1.086
	<u>0</u>	<u>14.877</u>
4. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag, samt renter m.v. vedr. omlægning	107.212	116.095
Betaling vedrørende renteforsikring	467.074	489.695
Pengeinstitutter	32	62
	<u>574.318</u>	<u>605.852</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
5. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>47.872.459</u>	<u>47.872.459</u>
Anskaffelsessum 31. december 2020	<u>47.872.459</u>	<u>47.872.459</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>47.872.459</u>	<u>47.872.459</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	<u>68.000.000</u>	<u>68.000.000</u>
6. Værdipapirer		
Nordea Bank; Depot 552 - aktier	4.217.131	3.565.851
Nordea Bank; Depot 552 - obligationer	<u>3.752.274</u>	<u>3.174.051</u>
	<u>7.969.405</u>	<u>6.739.902</u>
7. Likvide beholdninger		
Nordea Bank - driftskonto	1.286.127	130.220
Nordea Bank - disponionskonto	36.408	26.894
Nordea Bank - porteføljekonti	2.651	2.541
Nordea Bank - omprioriteringskonto	<u>0</u>	<u>5.868</u>
	<u>1.325.186</u>	<u>165.523</u>
8. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	<u>10.572.000</u>	<u>10.572.000</u>
	<u>10.572.000</u>	<u>10.572.000</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	43.390	-800.211
Årets overførte overskud eller underskud	919.973	971.439
Kurstab og låneomkostninger ved omprioritering	<u>0</u>	<u>-127.838</u>
	<u>963.363</u>	<u>43.390</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
10. Afdrag på gæld		
Afdrag på gæld 1. januar	5.483.614	4.830.608
Årets afdrag på gæld	0	653.006
	<u>5.483.614</u>	<u>5.483.614</u>
11. Henlæggelse, radiatorer		
Reserveret 1. januar	30.000	30.000
	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
12. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	2.282.283	2.059.732
Ifølge resultatdisponering	420.000	320.000
Årets regulering	-74.558	-97.449
	<u>2.627.725</u>	<u>2.282.283</u>
13. Gæld til realkreditinstitutter		
Nordea Kredit, obligationslån med variabel rente	36.223.000	36.223.000
	<u>36.223.000</u>	<u>36.223.000</u>
14. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	220	0
Revisor	18.655	18.500
Omkostninger	15.306	26.880
Salg af andelsbeviser	1.085.748	0
	<u>1.119.929</u>	<u>45.380</u>

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 36.223.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 udgør kr. 47.872.459.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, har andelsboligforeningen udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 2.200.000.

16. Eventualforpligtelser

Pantsatte andelsbeviser:

Der er pantsatte andelsbeviser i andelsboligforeningen.

Finansielle kontrakter m.v:

Det kan oplyses, at værdien af andelsboligforeningens renteforsikrings-aftale pr. 31. december 2020 er negativ med kr. 6.108.747. Bestyrelsen har oplyst, at det er meningen, at rentecap-aftalen skal fortsætte til udløb, hvor værdien bliver kr. 0. Aftalen har udløb den 30. juni 2039.

Bestyrelsen samt køber og sælger af andelsbeviser, skal være opmærksom på, at værdien af rentecappen ændres løbende.

Øvrige forhold:

I henhold til vedtægterne har foreningen tegnet bestyrelsesansvarsforsikring incl. underslæbsdækning. Dækningssummer for bestyrelsesansvar er kr. 1.000.000 pr. forsikringsår, dog max. pr. formuetab kr. 500.000. Underslæbsdækning er kr. 300.000 pr. forsikringsår og pr. formuetab.

Fastfrysning af valuarvurdering:

Der er ikke indhentet en valuarvurdering indhentet før 1. juli 2020.

Noter

17. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Smedebakken 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. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2020	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	3.168	3.168	30	3.168
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	3.168	3.168	30	3.168

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C3	A) Boligafgiften fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue jf. § 6, stk. 1 for så vidt angår: 1. udgifter til renter og afdrag på lån, 2. ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed bortset fra renovation, 3. afgifter for el, vand og vandafledning, 4. varme, 5. forsikringer samt 6. vedligeholdelse og fornyelse B) Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. andelsbolig				

Felt nr.		År	
D1	Foreningens stiftelsesår	2001	
D2	Ejendommens opførelsesår	2002	
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		<u>Ejendomsværdi (F2)</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	68.000.000	21.465	
		<u>Andre reserver (F3)</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.657.725	839	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4		
Felt nr.	Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Forklaring på udregning:		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12</u>		
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	183.750	* 12 /	3.168
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	3.168
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	3.168
Forklaring på udregning:		<u>Årets resultat</u>		
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	312	614	423

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u>
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>
Forklaring på udregning af K2:		<u>(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u>
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>
Felt nr.		<u>kr. pr. m²</u>
K1	Andelsværdi	9.752
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	8.900
K3	Teknisk andelsværdi	18.652

Forklaring på udregning:		<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6)</u>		
Felt nr.		<u>År 2018</u>	<u>År 2019</u>	<u>År 2020</u>
		<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>
M1	Vedligeholdelse, løbende	27	55	57
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	27	55	57

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

Felt nr.		<u>%</u>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	22

Forklaring på udregning:		<u>Årets afdrag</u>		
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.		<u>År 2018</u>	<u>År 2019</u>	<u>År 2020</u>
		<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	209	206	0

Noter

18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	17.018.977
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering	68.000.000
Ejendommens kostpris	-47.872.459
	<u>37.146.518</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	36.223.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-36.364.994
	<u>37.004.524</u>
Negativ markedsværdi af renteforsikringsaftale	-6.108.747
	<u>30.895.777</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2020.

Fordelingstal er indskudt andelskrone. 10.572.000

Værdi pr. fordelingstal **2,9224**

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 6. marts 2020) **2,97**

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Type A	6	334.000	2.004.000	976.087	5.856.521
Type B	24	357.000	8.568.000	1.043.302	25.039.256
	30	691.000	10.572.000	2.019.389	30.895.777

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.