

Andelsboligforeningen Smedebakken

Smedebakken 33, 8600 Silkeborg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 7/3-2025



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Smedebakken
Smedebakken 33
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29 70 29 93
Etableret: 3. december 2001
Hjemsted: Silkeborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 10.572.000
Andelshavere: 30

Ejendommen

Matrikelnr: Silkeborg Bygrunde 1æ mfl.

Bestyrelse

Jan Stensbjerg, Formand
Ole Christensen, Næstformand
Kurt Nymark, Kasserer
Svend Aabo, Sekretær
Hanne Bæk Olsen, Bestyrelsesmedlem

Revisor

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Stagehøjvej 22
8600 Silkeborg

Bankforbindelse

Nordea Bank, Vestergade 13, 8600 Silkeborg

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 for Andelsboligforeningen Smedebakken.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 4. februar 2025


Bestyrelsen


Jan Stensbjerg
Formand


Ole Christensen
Næstformand


Kurt Nymark
Kasserer


Svend Aabo
Sekretær


Hanne Bæk Olsen
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Smedebakken

Vi har udført review af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Smedebakken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 andelsboligforeningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter."

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Fremhævelse af forhold vedrørende reviewet

Andelsboligforeningen Smedebakken har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskabs efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været omfattet af reviewet.

Silkeborg, den 4. februar 2025

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Martin Husted

Registreret revisor
mne34266

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 4.

Resultatdisponering

Årets resultat udgør kr. 1.012.007, der foreslås anvendt jfr. resultatdisponering på side 11.

Den forventede udvikling

Den hidtidige udvikling ser ud til at fortsætte. Der henvises til budgettet for 2025. Dog vil der i 2025 blive investeret i et solcelle-anlæg og der forventes et negativt afkast af værdipapirbeholdningen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Bestyrelsens beretning 2024

Efter flere års venten blev et lovforslag om fremtidige prisreguleringer på andelsboliger vedtaget i Folketinget. Den seneste offentlige ejendomsvurdering af andelsboliger var i 2012. Det har betydet, at de andelsboligforeninger der benytter offentlig vurdering til at prissætte deres boliger, ikke har fulgt med den prisudvikling, der har været på det øvrige boligmarked. Med den nye lov vedtaget i Folketinget betyder det, at offentlige ejendomsvurderinger fra 2012 kan indeksreguleres efter nettoprisindekset.

Da vi i Ab-Smedebakken benytter den offentlige vurdering til at prissætte vores boliger, har vi nu mulighed for at regulere prisen på vores boliger.

Vi har i Ab-Smedebakken afholdt 8 bestyrelsesmøder, 2 medlemsmøder og 2 ekstraordinære generalforsamlinger i løbet af året.

Det først medlemsmøde blev afholdt i april, hvor vi bl.a. havde inviteret Michael G. Schuster fra solcelle firmaet Co2Pro, til at fortælle om solceller på taget kunne være noget for os. Der var et stort fremmøde, og bestyrelsen blev opfordret til at arbejde videre med ideen.

Andet medlemsmøde blev afholdt d.06.11 hvor vi igen havde inviteret Michael fra Co2Pro til at fremlægge et solcelleprojekt tilpasset forholdene på Ab-Smedebakken. Et projekt, hvor hver enkelt bolig har et anlæg tilkoblet i eget målerskab. Den samlede pris på projektet er 3,2mill. kr. som foreslås finansieres via foreningens Private Banking investeringer hos Nordea. Ifølge foreningens revisor kommer investeringen ikke til at påvirke andelskronen.

D. 19.11 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling med solcelleprojektet på dagsordenen. Projektet blev godkendt som beskrevet ovenfor med 27 stemmer for og 1 stemme imod.

På den baggrund blev der d.18.12.2024 indgået aftale med Co2Pro om total entreprise på solcelleprojektet, som forventes færdig i første kvartal 2025.

Ekstraordinær generalforsamling blev der også afholdt d. 17.09 da foreningens medlemmer skulle afgøre om vi skulle gøre brug af den nye mulighed for at regulere den offentlige ejendomsvurderingen fra 2012.

I henhold til den nye lov er det muligt at regulere ejendomsvurderingen op med 20%.

Bestyrelsen indstillede til generalforsamlingen at regulere den offentlige vurdering tillagt 15% med henblik på ny værdiansættelse af vores boliger. Ved at benytte 15% har foreningen mulighed for at fastholde en nogenlunde stabil prisstigning på vores boliger, ligesom vi fortsat ønsker at tiltrække interesserede købere til vores boliger. Dette blev vedtaget med de 30 stemmer, der var repræsenteret på generalforsamlingen.

Økonomi

Foreningens driftsøkonomi har hen over året udviklet sig som forventet. Vores investeringskonti har præsteret over det budgetterede. Årsregnskabet udviser et tilfredsstillende resultat.

Ledelsesberetning

Andelshavere

Vores mangeårige andelshaver Rasmus Sørensen er afdøet ved døden. Æret være Rasmus' minde.

Eva-Elisabeth Sørensen er fraflyttet sin bolig for at flytte på plejehjem. Vi har derfor kunnet byde velkommen til Annette Pedersen og Peter Jensen, som har overtaget denne andel.

Bygninger og udvendige arealer

Vi har i 2024 ikke budgetteret med store vedligeholdelsesopgaver.

I det forgangene år har vi fået repareret murværk, ikke noget alvorligt, men afskallinger og revner som er opstået over årene.

Der er blevet malet over alle indgangspartier.

Risten ved nedkørslen til nr. 45- 57 er udskiftet, da den blev beskadiget under snerydningen.

Vores samarbejde med gartneren fortsætter i 2025. Der er fortsat små justeringer, men overordnet er vi tilfredse med ordningen.

Samarbejdet med "Silk rengøring" om rengøring af Smedjen en gang om måneden fortsætter i 2025.

I oktober havde vi vores årlige møde med bygningsudvalget, som fortsat er Kuno Olsen og Kjeld Madsen. Her gennemgik vi udvalgets rapport om vores bygninger og vejbelægning. Der er ikke noget ekstraordinært at bemærke.

Foreningens tagrender har ved flere møder været et emne, da der er flere utætheder og konstruktionsfejl.

BU havde derfor til mødet hjemtaget tilbud på henholdsvis reparation og udskiftning af tagrender.

På den baggrund har bestyrelsen besluttet, at alle tagrender skal udskiftes med nye, monteret i de eksisterende rendejern. Nuværende nedløbsrør bibeholdes og reparerer om nødvendigt. Et arbejde, der er igangsat og forventes færdig i første kvartal 2025.

Desuden foreslår BU, at revnedannelser i asfalten udbedres. Et arbejde, der påbegyndes i foråret, når vejret tillader dette.

Arrangementer

Igen i år havde Ida og Ole, nu i samarbejde med Erik, planlagt arbejdsdage i maj og september. Alle fremmødte var yderst effektive, så det blev et par gode dage, hvor vi som vanligt kom godt ud i krogene.

Smedjen blev også i 2024 brugt flittigt til husflid og andre fornøjelser som billard, petanque, spil osv.

Afslutningsvis vil jeg gerne benytte lejligheden til at takke alle, der bidrager med at arrangere for os andre, så vi kan komme til foredrag, fest, guleærter mm.

Tak til bestyrelseskolleger og BU for et godt samarbejde.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af kursregulering på værdipapirer samt renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindeståender samt betalinger på rentesikringsaftale (rentecap).

Forslag til resultatdisponering

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdi af finansielle sikringsinstrumenter (rentecap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

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

Anvendt regnskabspraksis

Rentecap

Den indgåede aftale om rentesikring (rentecap) værdiansættes til rentecapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på rentecappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over rentecapaftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Rentecappen anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 9, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 10. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

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

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Aftalen om rentesikring (rentecap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
Indtægter, andelshavere	2.160.000	2.160.000	2.160.000
Smedjen	18.550	20.000	20.600
Øvrige indtægter	10.000	0	15.000
Indtægter i alt	2.188.550	2.180.000	2.195.600
Løn - rengøring	-15.106	-18.000	-6.762
Ejendomsskatter	-344.681	-340.000	-337.358
Bygningsforsikring	-39.173	-40.000	-42.893
Renovation	-66.326	-70.000	-67.388
1 Vedligeholdelse, løbende	-326.198	-585.000	-613.612
You see	-109.922	-110.000	-99.122
2 Administrationsomkostninger	-47.307	-47.200	-56.985
Foreningsomkostninger	-20.418	-30.000	-14.404
El, vand og varme	-27.337	-35.000	-29.079
Snerydning	-29.515	-50.000	-46.925
Øvrige Smedjen m.v.	-7.070	-10.000	-7.667
Omkostninger i alt	-1.033.053	-1.335.200	-1.322.195
Resultat før finansielle poster	1.155.497	844.800	873.405
Finansielle indtægter	833.026	300.000	838.828
3 Finansielle omkostninger	-976.516	-985.000	-985.444
Finansielle poster netto	-143.490	-685.000	-146.616
Årets resultat	1.012.007	159.800	726.789
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	100.000	0	100.000
Henlagt til bygningsudvalg	100.000	0	100.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	812.007	159.800	526.789
Disponeret i alt	1.012.007	159.800	726.789
Årets resultat	1.012.007	159.800	726.789
Likviditetsresultat i alt	1.012.007	159.800	726.789

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Anlægsaktiver		
4	Ejendom	<u>47.933.416</u>	<u>47.872.459</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>47.933.416</u>	<u>47.872.459</u>
	Tilgodehavender (markedsværdi)	<u>2.769.546</u>	<u>3.712.706</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.769.546</u>	<u>3.712.706</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>50.702.962</u>	<u>51.585.165</u>
	Omsætningsaktiver		
	Periodeafgrænsningsposter	<u>26.244</u>	<u>24.733</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>26.244</u>	<u>24.733</u>
5	Værdipapirer	<u>9.718.148</u>	<u>9.045.395</u>
	Likvide beholdninger	<u>336.505</u>	<u>106.028</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.080.897</u>	<u>9.176.156</u>
	Aktiver i alt	<u>60.783.859</u>	<u>60.761.321</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Andelsindskud	10.572.000	10.572.000
Overført resultat m.v.	10.078.142	10.209.295
Egenkapital før andre reserver	20.650.142	20.781.295
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	3.611.672	3.411.672
Reserve for radiatorer og lofter	100.000	100.000
Andre reserver	3.711.672	3.511.672
Egenkapital i alt	24.361.814	24.292.967
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	36.223.000	36.223.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	36.223.000	36.223.000
Gæld til pengeinstitutter	0	8.389
Forudbetalt leje og yousee m.v.	168.000	180.000
7 Anden gæld	31.045	56.965
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	199.045	245.354
Gældsforpligtelser i alt	36.422.045	36.468.354
Passiver i alt	60.783.859	60.761.321
8 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
9 Nøgleoplysninger		
10 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2024	2023
Andelsindskud		
Andelsindskud	10.572.000	10.572.000
	<u>10.572.000</u>	<u>10.572.000</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	1.012.975	486.186
Afdrag gæld, akkumuleret	5.483.614	5.483.614
Ændring i basisværdi, renteforsikring	2.769.546	3.712.706
Restandel af årets resultat	812.007	526.789
	<u>10.078.142</u>	<u>10.209.295</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>20.650.142</u>	<u>20.781.295</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	3.411.672	3.211.672
Reserveret i året	200.000	200.000
	<u>3.611.672</u>	<u>3.411.672</u>
Reserve for radiatorer og lofter		
Reserve primo	100.000	100.000
	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Andre reserver i alt	<u>3.711.672</u>	<u>3.511.672</u>
Egenkapital i alt	<u>24.361.814</u>	<u>24.292.967</u>

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1. Vedligeholdelse, løbende		
Vedligeholdelse, bygninger, løbende	163.567	497.365
Vedligeholdelse, grønne områder, løbende	<u>162.631</u>	<u>116.247</u>
	<u>326.198</u>	<u>613.612</u>
2. Administrationsomkostninger		
Udarbejdelse og review af årsrapport	31.702	20.000
Rådgivning og anden assistance	0	14.133
Assistance med bogføring og løn	0	318
Porto og gebyrer m.v.	119	657
ABF-kontingent	7.460	6.960
Generalforsamling	6.910	8.754
Bidrag til arrangementer og kurser	716	660
Repræsentation og gaver	<u>400</u>	<u>5.503</u>
	<u>47.307</u>	<u>56.985</u>
3. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	557.391	569.727
Betaling vedrørende renteforsikring	419.125	415.699
Pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>18</u>
	<u>976.516</u>	<u>985.444</u>

Noter

		<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
4. Ejendom			
Anskaffelsessum 1. januar		47.872.459	47.872.459
Tilgang i årets løb		60.957	0
Anskaffelsessum 31. december 2024		<u>47.933.416</u>	<u>47.872.459</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		<u>47.933.416</u>	<u>47.872.459</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2024		<u>68.000.000</u>	<u>68.000.000</u>
5. Værdipapirer			
Nordea Bank; Depot 552 - aktier		5.882.066	4.557.779
Nordea Bank; Depot 552 - obligationer		3.836.082	4.487.616
		<u>9.718.148</u>	<u>9.045.395</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter	<u>Kursværdi</u>		
Nordea Kredit, afdragsfrit, CIBOR6	<u>36.299.068</u>	<u>36.223.000</u>	<u>36.223.000</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>36.299.068</u>	<u>36.223.000</u>	<u>36.223.000</u>
Specifikation af prioritetsgæld i balancen			
Lang del af gæld (mere end 1 år)		<u>36.223.000</u>	<u>36.223.000</u>
		<u>36.223.000</u>	<u>36.223.000</u>
7. Anden gæld			
Revisor		25.000	25.000
Skyldige omkostninger		6.045	31.965
		<u>31.045</u>	<u>56.965</u>

Noter

8. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 36.223 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 47.937 t.kr.

Der er herudover tinglyst ejerpantebrev nominelt 2.900 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 47.937 t.kr.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har renteforsikringsaftale pr. 31/12-2024 og det kan oplyses, at den er positiv med tkr. 2.770. Bestyrelsen har oplyst, at der er meningen, at renteforsikringsaftalen 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 opmærksomme på, at værdien heraf ændres løbende.

I henhold til vedtægterne har foreningen tegnet bestyrelsesansvarsforsikring inkl. underslæbsforsikring. Dækningssummerne for bestyrelsesansvar er tkr. 1.000 pr. forsikringsår, dog max. pr. formuetab tkr. 500. Underslæbsforsikring er tkr. 300 pr. forsikringsår og pr. formuetab.

Andelsboligforeningen kan oplyse, at der er pantsatte andelsbeviser i foreningen samt at der ikke er indhentet en valuarvurdering før 1. juli 2020 og at der således ikke er mulighed for fastfrysning.

Noter

9. 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2024	
		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

9. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Feltnr.	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
			<u>Ejendomsværdi (F2)</u>	
			m ² ultimo året	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	68.000.000	21.465	
			<u>Andre reserver (F3)</u>	
			m ² ultimo året	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.611.672	1.140	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5		
Feltnr.	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>		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.				<u>kr. pr. m²</u>
H1	Boligafgift	180.000	* 12 /	3.168
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	3.168
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	3.168
				682
				0
				0

Noter

9. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	-417	229	319
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.				kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi			15.174
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			8.315
K3	Teknisk andelsværdi			23.489
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	56	194	103
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	28	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	84	194	103
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Felt nr.				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			24
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	0	0

Noter

10. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra d, (offentlig ejendomsvurdering reguleret efter udvikling i nettoprisindekset):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	20.650.142
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering oktober 2012	68.000.000
Nettoprisindeks oktober 2016, omvurdering 100,7	
Nettoprisindeks oktober 2024 119,9	
Pristalsregulering (Generalforsamlingsvalgt til at begrænses til 15% stigning)	10.200.000
Ejendommens kostpris	-47.933.416
	<u>50.916.726</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	36.223.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-36.299.068
	<u>50.840.658</u>
Fradrag for positiv markedsværdi af renteforsikring	-2.769.546
	<u>48.071.112</u>
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>10.572.000</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>4,547</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 17/9-24)	<u>4,480</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
6	334.000	2.004.000	1.518.705	9.112.231
24	357.000	8.568.000	1.623.287	38.958.881
30	691.000	10.572.000	3.141.992	48.071.112

Bestyrelsen gør opmærksom på, at den seneste offentlige vurdering forud for 1. juli 2020, som ikke er lagt til grund for fastsættelse af andelskroneberegningen, er omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af offentlig vurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

	A	B	C	D
1	AB Smedebakken 2025			Budget 2025
2				
3	Indtægter			
4	1000 Boligydelse			-2.160.000
5	1055 Smedjen			-18.000
6	1070 Øvrige ind.			
7	Indtægter i alt			-2.178.000
8				
9	Ejendomsudgifter			
10	3004 Ejendomsskatter			350.000
11	3006 Forsikringer			47.000
12	3009 Renovation			70.000
13	3015 Snerydning			45.000
14	3020 Rengøring			16.000
15	3025 EI-Vand-Varme			30.000
16	3030 Øvrige Smedjen			6.000
17	3040 Yousee			120.000
18	Ejendomsudgifter i alt			684.000
19				
20	Vedligeholdelseudgifter			
21	3007 Vedl. Bygninger			100.000
22	3013 Vedl. Udv. Havemand			160.000
23	3014 Vedl. Udendørsareal			10.000
24	4382 Vedl. Bygninger (BU)			200.000
25	8007 Henlæggelse primo			100.000
26	Vedligeholdelse i alt			570.000
27				
28	Administrationsudgifter			
29	4400 Mødeudgifter og Kursus			3.000
30	3125 Kontor, porto, gebyr			7.000
31	3186 Kontingent ABF			7.600
32	3135 Repræsentation & Gaver			4.000
33	3150 Revision			25.000
34	3175 Generalforsamling			10.000
35	3176 Årsfest			18.000
36	3185 Andre Udgifter			8.000
37	Administrationsudgifter i alt			82.600
38	Udgifter i alt			1.336.600
39				
40	Resultat før finansielle poster			-841.400
41				
42	Finansielle poster			
43	3805 Afkast værdipapirer			-250.000
44	5500 Driftskredit			1.000
45	4106 Renteforsikring			420.000
46	4100 Prioritetsrenter			1.200.000
47	4104 Renteforsikrings kompensation			-950.000
48	4105 Prioritets bidrag			174.000
49				
50	Finansielle Omkostninger i alt			595.000
51				
52	Årets driftsbudget			-246.400
53				
54	Solceller			
55	Projektpris			-3.200.000
56	Afregnet 2024			64.165
57	Resterende projektpris 2025			-3.135.835
58				
59	Opskrivning af ejendommen 2025			2.979.043
60	Anvendes fra vedligeholdelseskontoen 2025			156.792
61	Samlet anvendelse			3.135.835