

Andelsboligforeningen Smedebakken

Smedebakken 33, 8600 Silkeborg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den


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 2023	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

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 2023 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 2023 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 19. januar 2024

Bestyrelsen


Jan Stensbjerg
Formand


Svend Aabo
Sekretær


Ole Christensen
Næstformand


Hanne Bæk Olsen
Bestyrelsesmedlem


Kurt Nymark
Kasserer

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 19. januar 2024

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVRnr. 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. 726.789, der foreslås anvendt jfr. resultatdisponering på side 12.

Den forventede udvikling

Den hidtidige udvikling ser ud til at fortsætte. Der henvises til budgettet for 2024.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Ledelsesberetning

Bestyrelsens beretning 2023

Siden sidste beretning er kriserne i verden omkring os ikke blevet mindre. Daglige informationer om krige og klimakrise giver stof til tanker om nutiden og fremtiden. 2023 blev det vådeste år, der er målt i Danmark, så på den måde er vi nu formodentlig direkte påvirket af klimaforandringerne. Hvad det får af konsekvenser, udover dem vi har set, for Danmark, Silkeborg og AB-Smedebakken, må fremtiden vise.

Vi har i AB-Smedebakkens bestyrelse afholdt 5 bestyrelsesmøder i løbet af 2023. På generalforsamlingen i marts 2023 ønskede Anna Grethe Sørensen og Jens Matzen ikke at fortsætte som bestyrelsesmedlemmer. Tak for deres arrangement i bestyrelsen. I stedet blev Hanne Bæk Olsen og Ole Christensen valgt. I den forbindelse blev der lavet en ny fordeling af de opgaver det enkelte bestyrelsesmedlem er ansvarlig for.

Ida Christensen har, efter Jens Matzen, påtaget sig opgaven med at koordinere udlejningen af Smedjen.

På generalforsamlingen 2023 blev der fremlagt forslag om at årsrapporten for fremtiden skal overgå fra revision til reveiw. Årsagen til dette er, at der lovgivningsmæssigt er nye krav til revision, og da vi ifølge revisor Martin Husted vil få samme service med et såkaldt reveiw og i samme prisniveau som hidtil, blev dette vedtaget.

Økonomi

Foreningens økonomi har hen over året holdt sig indenfor det budgetterede. Dette til trods for uforudsete udgifter til varmesystemet. Årsregnskabet udviser et tilfredsstillende resultat, ikke mindst på grund af positive afkast på foreningens værdipapirer.

Andelshavere

Vi har desværre i det forgangne år haft 4 dødsfald i foreningen, Erling Grøn-Iversen, Bente S. Pedersen, Ulrik Kristensen og Jørgen Saerens. Æret være deres minde.

Vores medlemmer Caja Sorgenfrei og Bente Greve har solgt deres boliger for at flytte på plejehjem.

I 2023 har vi derfor kunnet byde velkommen til nye andelshavere, Elisabeth og Erik Sørensen i nr. 89, Inger og Flemming Andersen i nr. 93 og Lene og Poul Poulsen i nr. 95.

Bygninger og udvendige arealer

I 2023 havde vi særligt budgetteret med 2 store udgifter til forbedring og vedligeholdelse ; el-kabler og maling af sort træværk.

110.000,-kr. var afsat til at etablere kraftigere el-kabler fra bolig nr.23 / 27 / 31 / 35 / 39 / 43 til deres respektive carporte. En opgave, der ved fælles hjælp blev udført 25% billigere end det budgetterede. Det er således nu muligt at opsætte en såkaldt lade-boks til el-bil, ved alle boligers carport.

Alt udvendigt sort træværk er malet, også indenfor det budgetterede overslag. Defekte brædder og kanter blev ved samme lejlighed udskiftet.

Ledelsesberetning

Værelserne i Smedjen er i år blevet renoveret. Afskalninger på væggene er pudset op og der er malet loft og vægge.

Billardrummet har fået afskalninger på en ydervæg pudset op og malet.

I øvrigt vil jeg henvise til BU's årsrapport, som er rundsendt ved en tidligere lejlighed.

Udgifter til vores varmesystem i de enkelte boliger har været stigende hen over året. Mod slutning af året besluttede vi at skifte varmestyringsenheder i alle boliger, da nogle reservedele til nuværende system, ikke er tilgængelige mere. En stor udgift som vi ikke havde budgetteret med.

Pasning af vores udvendige arealer er i år overtaget af gartnerfirmaet "Andreas". En opgave de har udført på tilfredsstillende vis.

De fire ovale bede i nord- delen er blevet oprenset og er blevet suppleret med mere bunddække, således at det fremover bliver nemmere at vedligeholde.

Kantafgrænsning omkring Torvet er efterhånden i så dårlig forfatning, at bestyrelsen har besluttet at udskifte de udtjente brædder med cortenstål. En opgave Andreas går i gang med når vejret tillader det. Ved samme lejlighed bliver flethegnet ved sydstien også skiftet til cortenstål.

Sidst på året havde vi evalueringsmøde med gartneren og efter at have lavet små ændringer i arbejdsbeskrivelsen, har vi valgt at forlænge samarbejdsaftalen.

Rengøring i Smedjen er hidtil blevet udført, mod betaling, af nogle medlemmers børnebørn eller bekendte, men trods opfordringer har ingen meldt sig til opgaven. Vi har derfor valgt at få rengøringsfirmaet "Silk Rengøring" til at varetage opgaven. Før fik rengjort to gange om måneden, det er nu lavet om til en gang om måneden. Første rengøring med Silk var 7. november.

I oktober havde bestyrelsen møde med bygningsudvalget - Kuno Olsen og Kjeld Madsen - ang. udvalgets rapport for 2023. Her anbefalede BU, at vi i 2024 får repareret afskalninger og revnedannelser i vores ydermurværk samt at vi får malet de hvide indgangspartier over yderdørene. Begge dele noget vi vil budgettere med i 2024. Derudover ingen kendte presserende opgaver vedr. vores bygninger, som i øvrigt er i vel vedligeholdet stand.

Arrangementer

Vi har som vanligt afholdt en arbejdsdag forår og en arbejdsdag efterår, noget som Lilly og Svend Aabo tidligere har arrangeret , tak for det. Ida og Ole Christensen har overtaget denne opgave og vi havde to gode dage, hvor vi kom godt rundt i krogene.

Diverse udvalg har igen i år været flittige med at arrangere div. foredrag, fest og jule-komsammen, gule ærter en aften i januar og petanque afslutning i september var også på menuen.

I det daglige bliver Smedjen flittigt brugt af bl.a. bridge - bræt - billardspillere og sy- damer (M/K).

Ledelsesberetning

2024

Her allersidst i 2023 fik andelsboligforeningerne nye foreløbige offentlige grundværdivurderinger. Andelsboliger har ikke fået en ny offentlig ejendomsvurdering siden 2012. Ved 2012- vurdering blev ejendomsværdien for AB-Smedebakken 68.000.000,-kr. Grundværdien 14.299.100,-kr. Den nye foreløbige vurdering på vores grund lyder på 116.183.000,-kr. De endelige grundværdivurderinger forventes engang sidst i 2025. De nye foreløbige grundvurderinger påvirker ikke værdiberegningen af vores boliger, da grundværdien ikke bruges i værdiberegningen af en andelsbolig.

Folketinget vedtog i 2021 en ændring af ejendomsvurderingsloven, der medfører, at der fremover ikke udarbejdes offentlige ejendomsvurderinger af andelsboliger. At andelsboliger i dag bliver værdisat efter 2012 vurderingen er naturligvis ikke i orden. Fra vores organisation ABF bliver der derfor lagt pres på vores politikere for at finde en brugbar løsning, således at prisen på en andelsbolig følger den almindelige prisudvikling i samfundet.

Afslutningsvis vil jeg benytte lejligheden til at takke alle jer, der planlægger arrangementer for foreningen, og alle jer, der har lyst og mulighed for at deltage.

Tak til BU for at holde et vågent øje med vores bygninger og tak til alle der er med til at sørge for, at vi har en velfungerende forening.

Tak til bestyrelseskolleger for 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.

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	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
Indtægter, andelshavere	2.160.000	2.160.000	1.800.000
Smedjen	20.600	15.000	13.550
Øvrige indtægter	15.000	10.000	16.000
Indtægter i alt	2.195.600	2.185.000	1.829.550
Løn - rengøring	-6.762	-10.000	-8.340
Ejendomsskat	-337.358	-338.000	-337.358
Bygningsforsikring	-42.893	-44.000	-47.383
Renovation	-67.388	-70.000	-69.691
1 Vedligeholdelse, løbende	-613.612	-645.000	-177.050
You see	-99.122	-99.500	-88.888
2 Administrationsomkostninger	-56.985	-46.600	-38.414
Foreningsomkostninger	-14.404	-35.000	-22.741
El, vand og varme	-29.079	-35.000	-29.776
Snerydning	-46.925	-50.000	-35.654
Øvrige Smedjen m.v.	-7.667	-10.000	-8.803
Omkostninger i alt	-1.322.195	-1.383.100	-864.098
Resultat før finansielle poster	873.405	801.900	965.452
Finansielle indtægter	838.828	327.800	0
3 Finansielle omkostninger	-985.444	-985.700	-2.286.241
Finansielle poster netto	-146.616	-657.900	-2.286.241
Årets resultat	726.789	144.000	-1.320.789
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	100.000	0	370.000
Henlagt til bygningsudvalg	100.000	0	120.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	526.789	144.000	-1.810.789
Disponeret i alt	726.789	144.000	-1.320.789
Årets resultat	726.789	144.000	-1.320.789
Likviditetsresultat i alt	726.789	144.000	-1.320.789

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2023	2022
Anlægsaktiver		
4 Ejendom	47.872.459	47.872.459
Materielle anlægsaktiver i alt	47.872.459	47.872.459
Tilgodehavender (markedsværdi)	3.712.706	5.863.419
Finansielle anlægsaktiver i alt	3.712.706	5.863.419
Anlægsaktiver i alt	51.585.165	53.735.878
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter	24.733	0
Tilgodehavender i alt	24.733	0
5 Værdipapirer	9.045.395	8.195.618
Likvide beholdninger	106.028	257.099
Omsætningsaktiver i alt	9.176.156	8.452.717
Aktiver i alt	60.761.321	62.188.595

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Andelsindskud	10.572.000	10.572.000
Overført resultat m.v.	10.209.295	11.833.219
Egenkapital før andre reserver	<u>20.781.295</u>	<u>22.405.219</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	3.411.672	3.211.671
Reserve for radiatorer og lofter	100.000	100.000
Andre reserver	<u>3.511.672</u>	<u>3.311.671</u>
Egenkapital i alt	<u>24.292.967</u>	<u>25.716.890</u>
Gældsforpligtelser		
6 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>
Gæld til pengeinstitutter	8.389	0
Forudbetalt leje og yousee m.v.	180.000	145.698
7 Anden gæld	<u>56.965</u>	<u>103.007</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>245.354</u>	<u>248.705</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>36.468.354</u>	<u>36.471.705</u>
Passiver i alt	<u>60.761.321</u>	<u>62.188.595</u>
8 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
9 Nøgleoplysninger		
10 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
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	486.186	2.296.975
Afdrag gæld, akkumuleret	5.483.614	5.483.614
Ændring i basisværdi, renteforsikring	3.712.706	5.863.419
Restandel af årets resultat	526.789	-1.810.789
	<u>10.209.295</u>	<u>11.833.219</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>20.781.295</u>	<u>22.405.219</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	3.211.672	2.942.533
Anvendt henlæggelse indeværende år	0	-150.862
Reserveret i året	200.000	420.000
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>3.411.672</u>	<u>3.211.671</u>
Reserve for radiatorer og lofter		
Reserve primo	100.000	30.000
Reserveret i året (indbetaling + renter)	0	70.000
Andre reserver (bunden) i alt	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Andre reserver i alt	<u>3.511.672</u>	<u>3.311.671</u>
Egenkapital i alt	<u>24.292.967</u>	<u>25.716.890</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Vedligeholdelse, løbende		
Vedligeholdelse, bygninger, løbende	497.365	99.162
Vedligeholdelse, grønne områder, løbende	116.247	77.888
	<u>613.612</u>	<u>177.050</u>
2. Administrationsomkostninger		
Udarbejdelse og review af årsrapport	20.000	19.500
Rådgivning og anden assistance	14.133	0
Assistance med bogføring og løn	318	260
Porto og gebyrer m.v.	657	2.063
ABF-kontingent	6.960	6.860
Generalforsamling	8.754	6.380
Bidrag til arrangementer og kurser	660	649
Repræsentation og gaver	5.503	2.702
	<u>56.985</u>	<u>38.414</u>
3. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	569.727	248.128
Betaling vedrørende renteforsikring	415.699	448.577
Pengeinstitutter	18	194
Kurstab på værdipapirer	0	1.589.342
	<u>985.444</u>	<u>2.286.241</u>

Noter

		<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Ejendom			
Anskaffelsessum 1. januar		<u>47.872.459</u>	<u>47.872.459</u>
Anskaffelsessum 31. december 2023		<u>47.872.459</u>	<u>47.872.459</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u>47.872.459</u>	<u>47.872.459</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2023		<u>68.000.000</u>	<u>68.000.000</u>
5. Værdipapirer			
Nordea Bank; Depot 552 - aktier		4.557.779	4.191.389
Nordea Bank; Depot 552 - obligationer		<u>4.487.616</u>	<u>4.004.229</u>
		<u>9.045.395</u>	<u>8.195.618</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter	<u>Kursværdi</u>		
Nordea Kredit, afdragsfrit, CIBOR6	<u>36.328.047</u>	<u>36.223.000</u>	<u>36.223.000</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>36.328.047</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			
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag		0	70
Revisor		25.000	24.310
Skyldige omkostninger		31.965	28.627
Salg af andelsbeviser		<u>0</u>	<u>50.000</u>
		<u>56.965</u>	<u>103.007</u>

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 2023 udgør 47.872 t.kr.

Der er herudover tinglyst ejerpantebrev nominelt 2.900 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 47.872 t.kr.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har renteforsikringsaftale pr. 31/12-2023 og det kan oplyses, at den er positiv med tkr. 3.713. 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 2021	31/12 2022	31/12 2023	
		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 areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
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)

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"/>
Felt nr.	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
			Ejendomsværdi (F2)	
			m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	68.000.000	21.465	
			Andre reserver (F3)	
			m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.411.672	1.077	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5		
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:	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.				kr. pr. m²
H1	Boligafgift	180.000	* 12 /	3.168 682
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	3.168 0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	3.168 0

Noter

9. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	554	-417	229
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)		
Feltnr.				kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi			11.708
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			8.615
K3	Teknisk andelsværdi			20.323
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	37	56	194
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	25	28	31
M3	Vedligeholdelse i alt	62	84	225
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			24
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 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 c, (offentlig ejendomsvurdering):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	20.781.295
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering	68.000.000
Ejendommens kostpris	-47.872.459
	<u>40.908.836</u>
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	36.223.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-36.328.047
	<u>40.803.789</u>
Fradrag for positiv markedsværdi af renteforsikring	-3.712.706
	<u>37.091.083</u>
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>10.572.000</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>3,508</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 3. marts 2023)	<u>3,469</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	1.171.814	7.030.886
24	357.000	8.568.000	1.252.508	30.060.197
30	691.000	10.572.000	2.424.322	37.091.083

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.