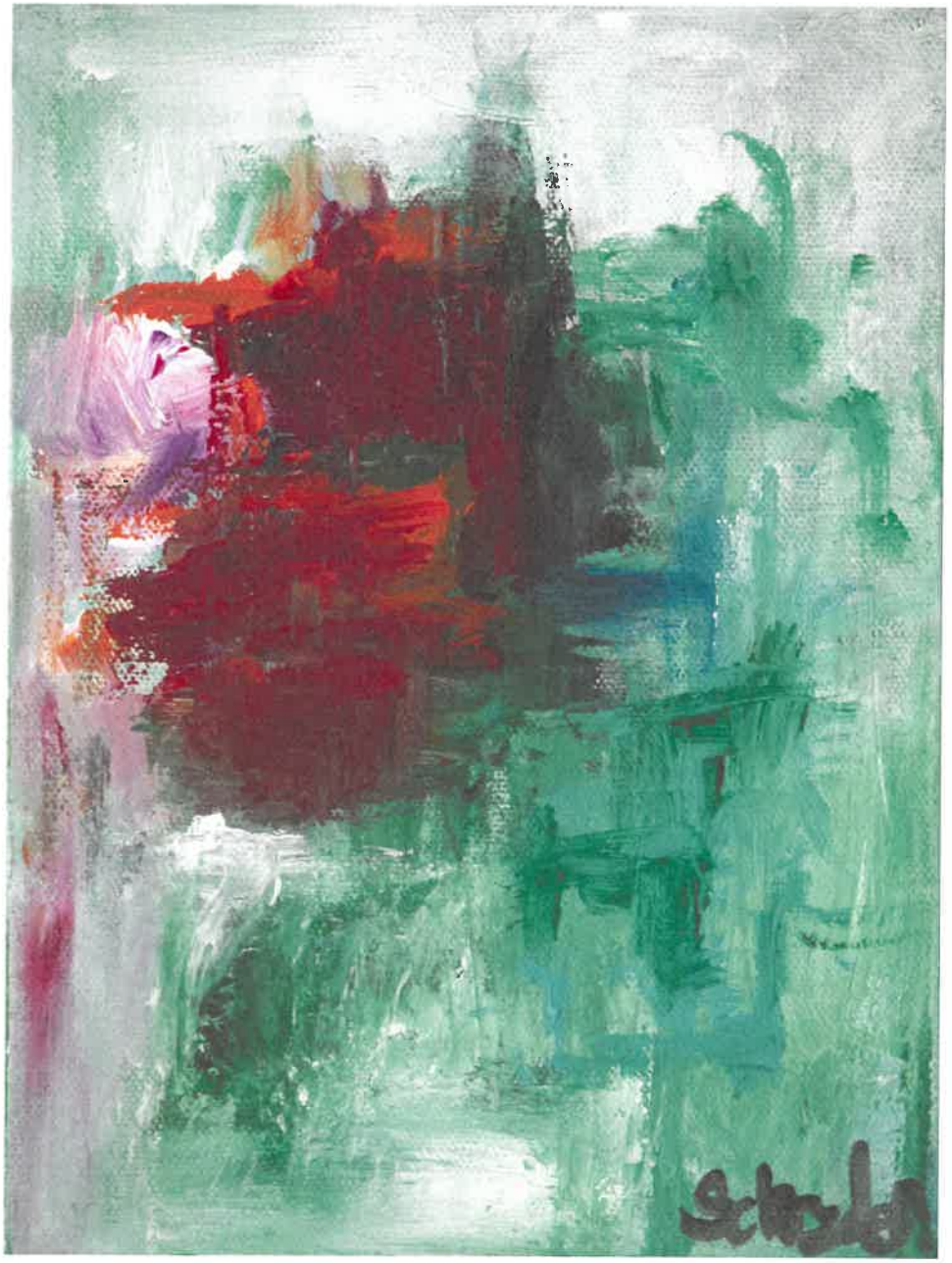
REVISORS
EKSEMPLAR

TT REVISION
statsautoriseret revisionsaktieselskab



A/B Hveensvej 26

CVR-nr.: 32 72 36 40

ÅRSRAPPORT

1. januar 2020 til 31. december 2020

København: Indiakaj 6, st. • DK-2100 København Ø **Amager:** Raffinaderivej 8 • DK-2300 København S.
Tlf.: 33 15 27 27 • E-mail: tt@ttrevision.dk • www.ttrevision.dk

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab 1. januar 2020 til 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Hveensvej 26 c/o Blomfelt Administration ApS Tømmerupsvej 75 2770 Kastrup	
	CVR-nr.:	32 72 36 40
	Stiftet:	1983
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
	Matr. nr:	175
	Landsejerlav:	af Sundbyøster, København
Bestyrelse	Carsten Christiansen Charlotte Kaae Mogensen Rene Holmberg	
Administration	Blomfelt Administration ApS Tømmerupsvej 75 2770 Kastrup	
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø	

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 10. maj 2021

Dirigent

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020 for Andelsboligforeningen Hveensvej 26.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2021

Administrator:

København, den 3. marts 2021

Bestyrelse:

Carsten Christiansen
formand

Charlotte Kaae Mogensen
kasserer

Rene Holmberg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Hveensvej 26

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hveensvej 26 for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningen 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 har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 andelsboligforeningens 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, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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 andelsboligforeningens 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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.

København, den 3. marts 2021
TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hveensvej 26 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A med tilvalg fra højere klasser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), kurstab ved indfrielse af kontantlån samt renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Forslag til resultatdisponering
Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

BALANCEN
Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

Egenkapital
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld
Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER
Nøgleoplysninger
De i note 13 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.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 32,2, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2020 til 31. december 2020

	Note	Realiseret 2020 KR.	Budget 2020 (ej revideret) KR.	Realiseret 2019 KR.
Indtægter				
Boligafgift		412.940	409.540	408.262
Regulering af boligafgift tidligere år		-8.290	0	0
Indtægter i forbindelse med andelssalg		0	0	11.190
Andre indtæger		7.172	0	0
Indtægter i alt		**411.822**	**409.540**	**419.452**
Omkostninger				
Ejendomsskat		41.351	41.350	41.351
Forsikring		39.532	40.000	38.894
Forbrugsafgifter	1	91.148	70.350	65.586
Renholdelse og vicevært	2	44.685	48.900	43.599
Reparation og vedligeholdelse	3	69.904	18.500	16.611
Administrationsomkostninger	4	63.850	48.800	33.249
Omkostninger i alt		**350.470**	**267.900**	**239.290**
Resultat før finansielle poster		**61.352**	**141.640**	**180.162**
Finansielle omkostninger	5	159.712	80.000	81.498
Finansielle poster, netto		**159.712**	**80.000**	**81.498**
Årets resultat		**-98.360**	**61.640**	**98.664**
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		76.809	77.000	75.213
Overført restandel af årets resultat		-175.169	-15.360	23.451
Disponeret i alt		**-98.360**	**61.640**	**98.664**

Balance pr. 31. december

	Note	2020 KR.	2019 KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 175, af Sundbyøster, København	6	16.600.000	11.291.732
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 9.050.000			
Materielle anlægsaktiver		**16.600.000**	**11.291.732**
Periodeafgrænsningsposter		16.577	9.735
Andre tilgodehavender		6.500	0
Tilgodehavender		**23.077**	**9.735**
Likvide beholdninger	7	**1.014.837**	**409.537**
Omsætningsaktiver		**1.037.914**	**419.272**
Aktiver		**17.637.914**	**11.711.004**

Balance pr. 31. december

	Note	2020 KR.	2019 KR.
Passiver			
Andelsindskud		111.310	111.310
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		12.875.894	7.567.626
Overført resultat m.v.		-1.052.848	1.045.512
		11.934.356	**8.724.448**
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings-beslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen mv.		2.000.000	0
Andre reserver		**2.000.000**	**0**
Egenkapital	8	**13.934.356**	**8.724.448**
Prioritetsgæld	9	3.669.000	2.965.967
Varmeregnskab	10	13.086	6.889
Skyldige omkostninger		21.472	13.700
Gældsforpligtelser	11	**3.703.558**	**2.986.556**
Passiver		**17.637.914**	**11.711.004**
Sikkerhedstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Beregning af andelsværdi	14		

Noter til resultatopgørelse for 2020

	Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	38.519	31.300	29.639
Renovation	18.639	18.550	16.688
Elektricitet	11.840	12.000	10.971
Internet	13.750	0	0
Leje, vaskemaskiner	8.400	8.500	8.288
	91.148	**70.350**	**65.586**
Note 2. Renholdelse og vicevært			
Forsikring, arbejdsskade	5.817	4.500	5.469
Trappevask m.v.	16.061	15.000	14.437
Måtterens	0	0	1.267
Udendørsareal	0	0	0
Gårdlaug	22.807	23.400	22.426
Fælles arbejdsdag	0	6.000	0
	44.685	**48.900**	**43.599**
Note 3. Reparation og vedligeholdelse			
VVS	4.619	12.000	8.249
Forsikringserstatning vedr. vandskade	0	0	-3.658
Varmeanlæg	6.029	0	0
Låsesmed	1.280	0	0
Elektriker, installation af fibernet	51.686	0	0
Varmvandsbeholder	0	0	6.400
Tagarbejde	0	0	0
Gård og have	6.290	0	0
Udskiftning af glas ved bagtrappe	0	0	3.533
Diverse indkøb opgang	0	6.500	2.087
	69.904	**18.500**	**16.611**

Noter til resultatopgørelse for 2020

	Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019
	KR.	KR.	KR.
Note 4. Administrationsomkostninger			
Administration	14.375	15.000	0
Revision	13.700	15.000	13.700
Revision, tidligere år	6.956	0	1.625
Valuarvurdering	13.200	0	0
Kontorartikler m.m.	1.933	0	1.100
Kontingenter ABF m.v.	2.100	2.600	2.440
Internet	1.600	2.400	3.768
Honorar til bestyrelsen	4.000	4.000	4.000
Møder og generalforsamling m.v.	0	0	193
Porto og gebyrer	2.483	1.600	1.300
Repræsentation	0	4.000	0
Varmeregnskab	0	2.700	2.623
Diverse	3.503	1.500	2.500
	63.850	**48.800**	**33.249**
Note 5. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	79.448	80.000	81.498
Renteudgifter	1.259	0	0
Kurstab ved indfrielse af prioritetslån	38.671	0	0
Låneomkostninger	40.334	0	0
	159.712	**80.000**	**81.498**

Noter til balancen pr. 31. december

	2020	2019
	KR.	KR.
Note 7. Likvide beholdninger		
Driftskonto	314.081	409.268
Omlægningskonto	700.756	0
	1.014.837	**409.268**
Note 6. Ejendommen matr. nr. 175, af Sundbyøster, København		
Kostpris pr. 1. januar	3.724.106	3.724.106
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	**3.724.106**	**3.724.106**
Opskrivninger pr. 1. januar	7.567.626	7.567.626
Årets opskrivning	5.308.268	0
Opskrivninger pr. 31. december	**12.875.894**	**7.567.626**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	**16.600.000**	**11.291.732**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering pr. 9. juni 2020 af ejendomsmægler og valuar John Munch og Martin Petersen fra EDC Erhverv Hjort.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 9.050.000.

Valuaren har foretaget vurderingen af ejendommen i henhold til "Vejledning til branchenorm for vurdering af andelsboligforeningsejendomme iht. andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2, litra b." udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening og har anvendt en DCF-model, der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode (budgetperioden). Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Såvel de løbende ordinære som de enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Budgetperioden fastlægges ud fra, hvornår den konkrete ejendoms pengestrøm forventes at være stabil, dvs. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen forventes at have en drift, der ikke ændrer sig væsentligt over tid, sædvanligvis det tidspunkt hvor alle lejligheder med omkostningsbestemt husleje er fraflyttet og lejlighederne gennemgribende moderniseret og udlejet til en højere kvadratmeterpris ("det lejedes værdi"). Fra dette tidspunkt (terminalåret) beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede drift, som så tilbagediskonteres til nutidsværdi og lægges sammen med den kapitaliserede værdi for budgetperioden.

Ejendommen værdiansættes som udlejningsejendom til den kontante markedsværdi og beregningerne er baseret på en række forudsætninger, herunder forrentningskrav, inflationsprocent, forventet niveau for omkostningsbestemt husleje/"det lejedes værdi"/markedsleje, forrentningsprocent af opkrævede deposita, budgetperiode, mulighed for overgang til udleje efter "det lejedes værdi", moderniseringsfrekvens og de forventede omkostninger ved en dertil knyttet gennemgribende modernisering.

Noter til balancen pr. 31. december

Note 6. Ejendommen matr. nr. 175, af Sundbyøster, København (fortsat)

Det fremgår eksempelvis af vurderingsrapporten, at beregningerne er baseret på et forrentningskrav på 4,00%, en omkostningsbestemt husleje på 599 kr./m², "det lejedes værdi" på 1.450 kr./m² moderniseringsudgift på 4.538 kr./m² og en budgetperiode på 15 år.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i forudsætningerne, og en ændring af disse vil ændre den beregnede dagsværdi af ejendommen, og tilsvarende medføre en ændring i andelsværdien.

Af vurderingsrapporten kan det beregnes at en eventuel stigning i afkastprocenten fra 4,00 pct., til 4,50 pct., vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med kr. 4.513.522, svarende til en ændring af værdien pr. indskudt aktiekrone fra 107,13 kr. til 66,58 kr. jf. nedenstående oversigt:

Forrentning	Vurdering	Ændring	Andelsværdi
3,25%	37.654.571	21.054.571	296,285173
3,50%	26.459.802	9.859.802	195,712277
3,75%	20.396.027	3.796.027	141,235815
4,00%	**16.600.000**	**0**	**107,132617**
4,25%	13.985.797	-2.614.203	83,646829
4,50%	12.086.478	-4.513.522	66,583502
4,75%	10.641.347	-5.958.653	53,600562

Reglerne for valuarvurderingens gyldighed er ændret fra 1. juli 2020, således at en vurdering udarbejdet før den 1. juli 2020, kan fastholdes i en ubegrænset periode indtil foreningen vælger at anvende en ny vurdering, jf. Lov om Andelsboligforeninger, §5, stk. 3.

Noter til balancen

Note 8. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital I alt
	Andels-indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdifor-ringelse m.v.	Reserveret til vedlige-holdelse af ejendom mv.	I alt	
Saldo pr. 1. januar 2020	**111.310**	**7.567.626**	**1.045.512**	**8.724.448**	**0**	**0**	**0**	**8.724.448**
Årets værdiregulering ejendom		5.308.268		5.308.268			0	5.308.268
Overført til andre reserver			0	0	0		0	0
Reserveret til vedligeholdelse			-2.000.000	-2.000.000		2.000.000	2.000.000	0
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			76.809	76.809				76.809
Rest af årets resultat			-175.169	-175.169				-175.169
Saldo pr. 31. december 2020	**111.310**	**12.875.894**	**-1.052.848**	**11.934.356**	**0**	**2.000.000**	**2.000.000**	**13.934.356**

Noter til balancen

Note 9. Prioritetsgæld pr. 31. december 2020

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Obligations restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Nykredit, kontantlån kr. 3.078.000 Pålydn. rentesats 2% p.a. Effektiv rentesats 2,1048% p.a.		Indfriet	79.448	76.809	0	0	0	0
Nykredit, kontantlån kr. 3.669.000 Pålydn. rentesats 0,6852% p.a. Effektiv rentesats 2,1048% p.a.	97,577	30	0	0	3.669.000	3.769.766	111.147	3.678.424
			79.448	**76.809**	**3.669.000**	**3.769.766**	**111.147**	**3.678.424**

Noter til balancen pr. 31. december

	2020	2019
	KR.	KR.
Note 10. Varmeregnskab		
Indbetalt aconto	-18.450	-24.600
Varmeudgifter	16.470	18.222
Afsluttet varmeregnskab	-11.106	-511
	-13.086	**-6.889**

Note 11. Gældsforpligtelser
Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 3.557.853 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 9.

Note 12. Sikkerhedstillelser
Sikkerhedsstillelser:
Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 3.669.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Hæftelsesforhold:
Ifølge vedtægternes § 4.1 hæfter andelshaverne kun med den indbetalte andelskapital.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 13 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier:
Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter

Note 13. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af

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

		31.12.18	31.12.19	31.12.20	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	793	793	9	793
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	793	793	9	793

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1903

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Ifølge vedtægternes § 4.1 hæfter andelshaverne kun med den indbetalte andelskapital. For lån i kreditforening eller pengeinstitutter, som er sikret ved pantebrev, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.		

Noter

Note 13. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.20 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	16.600.000	20.933

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.20 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.000.000	2.522

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver	12

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m2
H1	Boligafgift	34.845	x 12	/ 793	527
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 793	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 793	0

Noter

Note 13. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre	14	124	-124

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	15.038	Andelsværdi på balancedagen (note 8) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	3.361	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	18.399	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	47	21	88
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	47	21	88

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	78

Noter

Note 13. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	90	95	97

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2020, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m2 andel (B1+B2)	Kr. pr. m2 total (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	11.412	11.412
Valuarvurdering	20.933	20.933
Anskaffelsessum (kostpris)	4.696	4.696
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.361	3.361
Foreslået andelsværdi	15.038	15.038
Reserver uden for andelsværdi	2.522	2.522

	Kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1+B2)	521
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)	-
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)	-

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	**I pct.**
Vedligeholdelsesomkostninger	12
Øvrige omkostninger	48
Finansielle poster, netto	27
Afdrag	13
	100

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	**100**

Noter

Note 14. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14:

		KR.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		11.934.356
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	16.600.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-16.600.000	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	3.669.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	-3.678.424	-9.424
		11.924.932

Andelsværdien er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, afgivet af en valuar forud for den 1. juli 2020. Vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2020	11.924.932 / 111.310,00	**107,1326**
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 14. maj 2020)		**77,2218**

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Andelenes totale værdi pr. 31. december 2020 opgjort i henhold til litra a, kan maksimalt fastsættes til kr. 107,1326

A/B Hveensvej 26, bestyrelsens forslag til ændring af boligafgift **27-04-2021**

Skema med nuværende boligafgift excl. varme pr. lejlighed og med en ændring hvor boligafgiften fordeles efter kvardratmeter iflg. BBR.

nr.	A/B Hveensvej	Nuværende boligafgift, excl. varme	Årlig boligafgift	Antal kvm. iflg. BBR	Omregnet boligafgift efter kvm	Årlig boligafgift (omregnet)
1	26, st. tv + 1. tv	7.015,00	84.180,00	145	6.737,11	80.845,27
2	26, st. th	3.615,00	43.380,00	81	3.763,49	45.161,84
4	26, 1. th	3.745,00	44.940,00	81	3.763,49	45.161,84
5	26, 2. tv	3.745,00	44.940,00	81	3.763,49	45.161,84
6	26, 2. th	3.745,00	44.940,00	81	3.763,49	45.161,84
7	26, 3. tv	3.745,00	44.940,00	81	3.763,49	45.161,84
8	26, 3. th	3.745,00	44.940,00	81	3.763,49	45.161,84
9	26, 4. tv	3.745,00	44.940,00	81	3.763,49	45.161,84
10	26, 4. th	3.745,00	44.940,00	81	3.763,49	45.161,84
		36.845,00	**442.140,00**	**793**	**36.845,00**	**442.140,00**

Det samlede boligareal iflg. BBR-meddelelse er 793 m2. (Hentet 27-04-2021)

Skema med en beregnet boligafgift excl. varme, hvor ejendommens boligafgift stiger til kr. 450.000. Fordeling efter kvardratmeter.

nr.	A/B Hveensvej	Årlig boligafgift (omregnet)
1	26, st. tv + 1. tv	82.282,47
2	26, st. th	45.964,69
4	26, 1. th	45.964,69
5	26, 2. tv	45.964,69
6	26, 2. th	45.964,69
7	26, 3. tv	45.964,69
8	26, 3. th	45.964,69
9	26, 4. tv	45.964,69
10	26, 4. th	45.964,69
		Samlet boligafgift: kr. 450.000

A/B Hveensvej	Nuværende boligafgift, excl. varme	Omregnet boligafgift efter kvm
26, st. tv + 1. tv	7.015,00	6.737,11
26, st. th	3.615,00	3.763,49
26, 1. th	3.745,00	3.763,49
26, 2. tv	3.745,00	3.763,49
26, 2. th	3.745,00	3.763,49
26, 3. tv	3.745,00	3.763,49
26, 3. th	3.745,00	3.763,49
26, 4. tv	3.745,00	3.763,49
26, 4. th	3.745,00	3.763,49
	36.845,00	**36.845,00**