

RK Regnskab og Administration

ANDELSBOLIGFORENINGEN SMEDEGÅRDEN VIG.

ÅRSRAPPORT 2024.

(19.regnskabsår)

SAMT

DRIFTSBUDGET FOR 2025

H. P. Hansensvej 19 * 4500 Nykøbing Sjælland * Mobil: 40 11 90 99 * E-mail: robert@rkregn.dk

* CVR-nr.: 56 44 57 57

Bank: Dragsholm Sparekasse, Asnæs Centret 23, 4550 Asnæs, konto nr. 0537 0001084372

INDHOLDSFORTEGNELSE:

Indholdsfortegnelse og bestyrelsens underskrifter	1
Regnskabspåtegning	2
Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2024	3
Driftsbudget 2025	3
Balance pr. 31. december 2024	4
Noter 1 – 8	5-7

Nærværende årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2024 for A/B SMEDEGÅRDEN VIG forelægges herved til godkendelse på generalforsamlingen.

Bestyrelsens underskrifter:

Vig, den 2. april 2025



Anne-Lis Jensen



Inge Nielsen



Jonna Eplov Pedersen

Vedtaget på generalforsamlingen, den 2. april 2025.

Dirigent



REGNSKABSPÅTEGNING:

Jeg har udarbejdet årsrapporten 2024 for Andelsboligforeningen SMEDEGÅRDEN VIG.

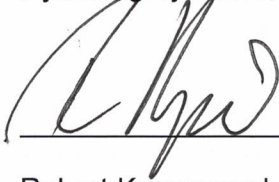
Jeg har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte regnskabsprincipper tilrettelagt og udført gennemgangen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl eller mangler.

Under gennemgangen har jeg ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsrapporten anførte beløb og øvrige oplysninger. Jeg har desuden foretaget en vurdering af, om årsrapportens informationer er fyldestgørende.

Gennemgangen har ikke givet anledning til forbehold.

Det er min opfattelse, at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultat.

Nykøbing Sjælland, den 17. januar 2025



Robert Krogsgaard
revisor.

RESULTATOPGØRELSE 01.01.2024 - 31.12.2024.

Note nr.	Budget 2024 1/1 - 31/12	Faktisk 2024 1/1 - 31/12	Budget 2025 1/1 - 31/12
Indtægter:			
Boligyldelse:			
Nordea Kredit	327.024,00	327.024,00	327.024,00
Fællesudgifter	177.600,00	177.600,00	177.600,00
Vedligeholdelse	48.000,00	48.000,00	48.000,00
Boligyldelse i alt	552.624,00	552.624,00	552.624,00
Andre:			
Interesseliste	-	-	-
Andel Energi	-	2.500,00	-
Renteindtægt	-	-	-
Indtægter i alt	552.624,00	555.124,00	552.624,00
Udgifter:			
Telefon og internet	3.500,00	3.441,27	3.500,00
Porto og gebyrer	4.500,00	5.297,53	5.500,00
Kontorartikler	3.000,00	2.709,60	3.000,00
Hjemmeside	3.000,00	3.344,00	3.500,00
Kontingenter	1.900,00	1.936,00	2.000,00
Netbankforsikring	750,00	702,37	750,00
Administrator	15.450,00	15.450,00	16.000,00
Rådgivning	-	-	-
Regnskab	6.450,00	6.450,00	6.650,00
Kursus	-	-	-
Møder/ generalforsamling	4.000,00	4.835,50	5.000,00
Gaver	1.000,00	491,85	1.000,00
Ejendomsskat	13.518,40	13.518,40	14.286,81
Renovation	31.336,00	31.336,00	30.328,00
Rottebekæmpelse	54,08	54,08	137,04
El	5.000,00	5.538,27	6.000,00
Vand	1.500,00	1.274,21	1.500,00
Vinduespudser	1.200,00	1.200,00	1.200,00
Ejendomsforsikring	10.500,00	10.816,17	11.000,00
Haveanlæg	40.000,00	40.111,05	40.000,00
Hensættelse vedligehold	48.000,00	48.000,00	48.000,00
Prioritetsrenter	207.712,02	207.712,02	200.702,99
Afdrag, prioritetsgæld	6 119.383,50	119.383,50	124.874,75
Udgifter i alt	521.754,00	523.601,82	524.929,59
Regnskabsmæssigt resultat i alt	30.870,00	31.522,18	27.694,41

Som bestyrelsen foreslår fordelt således:

Overførsel til 2025

30.870,00	31.522,18	27.694,41
30.870,00	31.522,18	27.694,41

BALANCE PR. 31.DECEMBER 2024

Aktiver:

Ejendommens værdi (note 1)		8.236.000,00
Nordea 9036571672		144.809,19
Nordea 9036505505		189.249,30
Aktiver i alt		<u>8.570.058,49</u>

Passiver:

Egenkapital:

Kapitalkonto (note 2)	1.648.000,00	
Overført resultat (note 3)	3.027.826,67	
Afdrag Nordea Kredit	169.669,06	
Egenkapital i alt	<u>4.845.495,73</u>	4.845.495,73

Henlæggelser:

Henlæggelse til vedligehold (note 4)	189.249,30	
Henlæggelser i alt	<u>189.249,30</u>	189.249,30

Gæld:

Nordea Kredit (note 6)	3.523.330,94	
Skyldige omkostninger	11.982,52	3.535.313,46
Passiver i alt		<u>8.570.058,49</u>

NOTER1. Ejendommen SMEDEGÅRDEN VIG.

Matr. nr. 12 at Vig By, Vig

Off. vurdering pr. 01.10.2024 8.100.000 X 1,22097 9.889.857,00Anskaffelsespris pr. 01.02.1994: 8.236.000,002. Andelshaverindskud/værdi

Indskud hidrørende fra 8 andele opgøres således:

4 andele a kr. 223.500	894.000,00
4 andele a kr. 188.500	754.000,00
8 andele på i alt	<u>1.648.000,00</u>

Andelens værdi opgjort på grundlag af ejendommens anskaffelsessum og kontantvurderingsprincippet opgøres således:

	<u>Anskaffelse</u>	<u>Offentlig vurdering</u>
<u>Egenkapital</u>	4.845.495,73	6.347.211,78
<u>Indskudskapital</u>	1.648.000,00	1.648.000,00
<u>Andelskrone</u>	<u>2,940227992</u>	<u>3,851463459</u>

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelse</u>	<u>Offentlig vurdering</u>
Andelsbolig 78 kvm	223.500	657.141	860.802
Andelsbolig 66 kvm	188.500	554.233	726.001

Egenkapital ved anskaffelsespris.

Regnskabsmæssig egenkapital	4.845.495,73
Egenkapital pr. 31.12.2024	<u>4.845.495,73</u>

Egenkapital ved offentlig vurdering.

Regnskabsmæssig egenkapital	4.845.495,73
Anskaffelsessum for ejendom	-8.236.000,00
Kontantvurdering ejendom	9.889.857,00
Prioritetsgæld	3.523.330,94
Prioritetsgæld til kursværdi	-3.675.471,89
Egenkapital pr. 31.12.2024	<u>6.347.211,78</u>

NOTER3. Overført resultat

Saldo 01.01.2024	2.996.304,49
Årets resultat	31.522,18
Saldo 31.12.2024	<u>3.027.826,67</u>

4. Henlæggelse vedligehold.

Saldo 01.01.2024	188.794,94
Årets henlæggelse	48.000,00
Årets vedligeholdelse:	-47.545,64
Saldo 31.12.2024	<u>189.249,30</u>

Årets vedligeholdelse:

Rep elevator	23.506,25
Nedtagning antenne	2.500,00
Udskiftning fliser	8.875,00
Udskiftning fuger	10.618,76
Rep efter indbrud	2.043,13
Gebyr bank	2,50
	<u>47.545,64</u>

5. Haveanlæg

Havemand	38.690,65
Affaldssække + gødning	244,70
Muld og blomster	255,00
Maling	217,85
Rens fliser	179,85
Arbejdsdag	88,00
Havelamper led	335,00
Julekæde	100,00
	<u>40.111,05</u>

6. Prioritetsgæld

Nordea Kredit har i 2023 ydet 1 lån med hovedstol på 3.693.000 kr.

Lånet er et 20-årigt 4% kontantlån med restløbetid på 19 år og 6 mdr.

Saldo 01.01.2024	3.642.714,44
Afdrag 2024	-119.383,50
Restgæld pr. 31.12.2024	<u>3.523.330,94</u>

Kursværdi pr. 31.12.2024	<u>3.675.471,89</u>
--------------------------	---------------------

Provenuet af det nye lån er anvendt til indfrielse af tidligere lån hos Nordea Kredit.

7. Budget 2025Boligyldelse:

	Kreditf.	Drift	Vedligehold
78 kvm	3.696,00	1.850,00	500,00
66 kvm	3.117,00	1.850,00	500,00

Den samlede boligyldelse i 2025 udgør pr. måned således:

78 kvm	6.046,00
66 kvm	5.467,00

NOTER8. Nøgletal

Der er 8 andelsboliger med et samlet boligareal på 576 kvm jvf BBR
Der er ingen lejemaal alle boliger bebos af andelshavere.

Opførelsesår: 2005

Fordelingstal:

Opgørelse af andelsværdi: det oprindelige indskud
Opgørelse af boligafgift: afdrag og renter prioritetsgæld efter det oprindelige indskud.
øvrige omkostninger deles ligeligt.

Hæftelse:

Medlemmerne hæfter solidarisk for den pantegæld, der indestår i ejendommen samt for bankgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt pantehaverne har taget forbehold herom I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue, som ansvarlig kapital og ikke forrentes. Overfor Nordea Kredit hæfter andelshaverne kun med deres indskud.

	2022	2023	2024
Anskaffelsespris/ Off Vurdering	8.100.000	8.236.000	9.889.857
Pr kvm:	14.063	14.299	17.170
Generalforsamlingsbestemte reserver	158.604	188.785	189.249
Pr kvm:	275	326	329
Offentlig støtte: Foreningen har ikke modtaget offentlig støtte, som skal tilbagebetales ved foreningens op- løsning. Ejendommen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser eller hjemfaldspligt.			
Boligafgift december 2024 pr kvm:	962	959	959
Årets resultat 2024 pr. kvm.	422	361	262
Andelsværdi pr. kvm:	7.571	7.679	11.019
Gæld-omsætningsaktiver pr. kvm	8.383	5.882	5.616
Teknisk andelsværdi pr. kvm	15.954	13.561	16.636
Vedligehold incl henlæggelse pr. kvm	45	53	83
Friværdi i % af regnskabsmæssig værdi af ejendom	39	55	57
Årets afdrag pr. kvm	368	298	207