



NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

Andelsboligforeningen Solgården

Skemaet skal bruges af mulige købere i deres overvejelser om køb af andelsbolig. Derfor er det vigtigt, at skemaet udleveres så tidligt som muligt i processen.

Oplysningerne i skemaet er opgjort pr.	30-06-2014
Der kan være vigtige nye oplysninger, som ikke fremgår af skemaet Oplysningerne i skemaet er opgjort pr. den dato, der er nævnt ovenfor. Du skal være opmærksom på, at der siden denne dato kan være sket ændringer i oplysningerne i skemaet. Du skal endvidere være opmærksom på, at skemaet kan anvendes ved flere salg i samme regnskabsår. <i>Sker det skal foreningens bestyrelse oplyse alle <u>væsentlige ændringer</u> i de nøgleoplysninger, der fremgår af dette skema (f.eks. væsentlige ændringer i finansieringen eller ejendomsvurderingen), som bestyrelsen er bekendt med, når skemaet anvendes på ny. Denne oplysning skal gives i en særskilt erklæring sammen med skemaet. Spørg bestyrelsen, hvis du er i tvivl, om du har fået oplysningerne.</i> Søg professionel rådgivning Du kan bruge skemaet til at få et overordnet billede af foreningen – dens økonomi, vedligeholdelse, lån, mv. Det er alle faktorer, der er vigtige for det samlede indtryk af foreningen. Herudover kan du bruge skemaet til at vurdere, om din egen personlige økonomi passer til foreningens økonomi – dvs. om du har råd til at bo i andelen nu og i de kommende år. Din egen boligafgift og andelsværdi Hvis foreningens udgifter og formue fordeles efter m², er det relativt let at beregne den grundlæggende boligafgift (uden forbedringer mv.) og andelsværdien for de forskellige andele i foreningen – også for den andel du påtænker at købe. Skemaets forklaringer viser sammenhængen. Læs foreningens kommentarer til sidst i skemaet Et nøgletalsskema belyser ikke alt. Læs derfor foreningens eventuelle kommentarer til sidst i skemaet.	

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.	30-06-2014
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.	31-12-2013
Seneste regnskabsperiode	01-07-2013 – 30-06-2014

A1	Navn	Andelsboligforeningen Solgården
A2	Adresse	Sønder Alle 9, 8000 Århus C
A3	CVR-nr.	52924413

		Antal	BBR Areal, m ²	Det samlede areal af alle andelshavernes boliger benyttes til beregning af en lang række nøgletal i skemaet.
B1	Andelsboliger	86	5.210	Nøgletallene viser, hvad andelshaverne i gennemsnit betaler i boligafgift pr. m ² andel, osv.
B2	Erhvervsandele			Foreninger der fordeler udgifter og formue efter m ² kan bruge alle skemaets oplysninger til videre beregning af udgifter mv. pr. andel, jf. også forklaringerne til de enkelte felter.
B3	Boliglejemål	1	67	
B4	Erhvervslejemål	6	482	
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.			
B6	I alt	93	5.759	

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige Indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒	☐
C3	Fordelingstallet bruges til at fordele foreningens formue (andelsværdien) og udgifter (boligafgiften) mellem andelshaverne. Fordelingstallet for en andelsbolig til salg kan ses af oplysningsskemaet for den enkelte andelsbolig (se Z14 og Z15).				

D1	Foreningens stiftelsesår	1975
D2	Ejendommens opførelsesår	1934

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	☐	☒
E2	Hvis foreningen skulle få meget alvorlige økonomiske problemer og f.eks. gå konkurs, kan du tabe købsprisen og i nogle tilfælde mere end det. Hvis du hæfter for mere end købsprisen, er det vigtigt at kende omfanget af denne yderligere hæftelse.		

		Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☒

	Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	103.000.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0
		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0
Andelsboligforeningen kan anvende tre forskellige <i>vurderingsprincipper</i> når den skal opgøre <i>ejendommens værdi</i>: 1. Værdien kan sættes lig den oprindelige købspris for hele ejendommen, 2. en valuarvurdering eller 3. den seneste offentlige ejendomsværdi Ejendommens værdi, indgår i beregningen af <i>andelsværdien</i>. (For at komme frem til andelsværdien (se K1) skal man blandt andet fratrække gældsposterne). Når foreningen skal beregne andelsværdien vælger den i nogle tilfælde at afsætte "reserver" til at imødegå tab, mv. Det kaldes for <i>Generalforsamlingsbestemte reserver</i>. Disse reserver er ikke direkte penge (likvider), men kan for eksempel være en belåningsmulig. Foreningen kan bruge reserverne som en "<i>buffer</i>", hvis f.eks. værdien af ejendommen skulle falde, eller hvis der er behov for ekstraordinær vedligeholdelse, som skal finansieres med lån. Dermed vil f.eks. fald i værdien af ejendommen eller ekstraordinære udgifter til vedligeholdelse ikke nødvendigvis påvirke andelshavernes andelsværdi (andelskronen). Jo større "buffer" i procent, jo mere stabil vil andelskronen kunne være.		

	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☐
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☒
Et "ja" i øverste række betyder, at andelsboligforeningen har modtaget offentligt tilskud. Hvis foreningen nedlægges kan disse offentlige tilskud kræves betalt tilbage. Et "ja" i midterste række betyder, at foreningen har modtaget offentligt tilskud til opførelsen af ejendommen efter en af de love fra årene 1918 - 1921, som gav mulighed for at yde sådanne tilskud. Der blev knyttet en række forpligtelser (tilskudsbestemmelser) til tilskuddet, bl.a. til anvendelse af overskud ved overdragelsen af de enkelte andele. Disse særlige forpligtelser er fastsat enten i foreningens vedtægter eller i en deklaration, og vedtægterne/deklarationen er tinglyst på ejendommen. Foreningen kan købe sig fri for disse forpligtelser ved at betale et bestemt frigørelsesbeløb efter lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. Frigørelsesbeløbet skal som hovedregel betales til kommunen. Foreningen bliver først omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber i sin helhed efter et frikøb. Et "ja" i nederste række betyder, at der er tale om en ejendom, som er bygget på en grund købt af kommunen. Kommunen har betinget sig ret til at tilbagekøbe ejendommen på et bestemt tidspunkt, og denne ret er fastlagt i en tilbagekøbsklausul. Kommunens tilbagekøbspris svarer typisk til den oprindelige salgssum, dog evt. med tillæg af bygningserstatning. Det vil ofte være muligt for foreningen at få ophævet tilbagekøbsklausulen eller få udskudt tilbagekøbstidspunktet mod betaling til kommunen. Tilbagekøbsklausuler kaldes også for hjemfaldspligt Hvis ejendommen er pålagt tilskudsbestemmelser og/eller tilbagekøbsklausul, er det en god idé at søge rådgivning, så du bliver helt klar over, hvilken betydning det har for foreningen og dig som andelshaver.		

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	446
H2	Erhvervslejeindtægter	96
H3	Boliglejeindtægter	9

Dette er andelshavernes gennemsnitlige årlige betaling pr. m² areal til foreningens fælles udgifter. En andel på 100 m² betaler i gennemsnit 100*446 kr. om året i boligafgift.

Nogle andelsboligforeninger udlejer lokaler til private eller til erhverv. Det kan være boliger, butikker eller garager, mv. Især udlejning til erhverv kan være en fordelagtig, men også usikker, indtægt.

Hvis foreningens indtægter fra udlejning forsvinder, skal beløbet betales af andelshaverne. Jo mindre beløbet er, jo mindre udgør udlejningen en risiko for foreningens – og dermed for andelshavernes – økonomi.

En andel på 100 m² modtager i gennemsnit 100*(96+9) kr. om året i lejeindtægt. Hvis indtægten fra f.eks. erhvervslejen forsvinder i en kortere eller længere periode vil andelens boligafgift alt andet lige skulle stige med 100*96 kr. i denne periode. Nogle foreninger sikrer sig mod udsving i boligafgiften som følge af midlertidigt lejetab, ved at have en højere opsparing.

	Ja	Nej
I Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?	☒	☐
Lejemål, der ikke kan udlejes, giver færre lejeindtægter for foreningen, jf. ovenfor.		

	2011/2012	2012/2013	2013/2014
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	82	60	50

Et overskud er en opsparing, som kan bruges, hvis foreningen f.eks. får uforudsete udgifter. Hvis tallet er positivt spares der op (en del af opsparingen kan være brugt til afdrag på gælden), og hvis tallet er negativt, har foreningen haft underskud. Der vises tal for de sidste 3 år. Underskud enkelte år er almindeligt og kan være begrundet i f.eks. ekstraordinær vedligeholdelse (se M2).

En andel på 100 m² opsparer i 2013/2014 100*50 kr. af andelens boligafgift.

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	16.196
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.569
K3	Teknisk andelsværdi	19.765

Andelsværdien er den gennemsnitlige værdi pr. m² andel. Beløbet svarer i princippet til den *friværdi i foreningen*, som du køber dig ind i.

Gælden er den *gæld i foreningen*, du som andelshaver skal være med til at afdrage og betale renter af.

Omsætningsaktiverne vil typisk bestå af summen af beløb foreningen har stående i banken, værdipapirer og beløb, som foreningen har til gode hos f.eks. lejere, andelshavere, SKAT, m.fl.

Den tekniske pris angiver den pris købere af andele skal betale, hvis man tager højde for, at både friværdi og gæld skal betales af andelshaveren. Når prisen beregnes på denne måde får man en pris, der kan sammenlignes med andre andelsboliger (der f.eks. kan have større eller mindre gæld). Man skal dog være opmærksom på, at prisen vil afspejle, at man i nogle foreninger ikke bare køber en bolig til sig selv, men også køber f.eks. erhvervslokaler/boliger/garageanlæg eller andet, der f.eks. udlejes til andre. Den højere pris vil i så fald modsvares af højere lejeindtægter, jf. H2 og H3.

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	☒	☐
L2	Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?	☒	☐
L3	Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?	☐	☒
L4	hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansieringen?	☐	☐
L5	og er der hensat midler til disse arbejder?	☐	☐

Mange andelsboligforeninger udarbejder løbende en detaljeret plan for ejendommens vedligeholdelse og renovering.

En teknisk rapport, der beskriver ejendommens stand, belyser hvilke vedligeholdelsesmæssige og byggetekniske risici, der kan være forbundet med at købe sig ind i andelsforeningen.

Hvis foreningen har fået udarbejdet et eller flere af disse dokumenter, skal de udleveres til køber. Hvis foreningen vælger at udlevere materialet i papirform kan den nøjes med at udlevere konklusionerne, såfremt disse er dækkende for rapportens indhold.

Hvis foreningens medlemmer har besluttet, at boligafgiften til næste år skal stige for eksempel pga. fremtidige vedligeholdelsesarbejder, vil det afspejle sig i oplysningsskemaet for den enkelte andelsbolig (se Z12).

		2011/2012	2012/2013	2013/2014
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	64	25	60
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	1.129	43
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	64	1.154	103

En andelsboligforenings omkostninger til vedligeholdelse består dels af løbende vedligehold og dels af større planlagte vedligeholdelses- og renoveringsarbejder.

Afhængig af ejendommens stand og de planlagte og besluttede arbejder skal der afsættes flere eller færre penge til vedligehold.

Der kan være stor forskel på udgifterne til vedligeholdelse mellem årene. Ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder kan forklare enkeltstående underskud på driften (se under punkt J i tabellen).

Sammenlign evt. med andre foreninger.

Bemærk at beløbene er opgjort for alle foreningens kvadratmeter (og ikke kun andels-m²). Det betyder, at du kan bruge dette tal til at vurdere, hvor meget foreningen sætter af til vedligeholdelse på hele ejendommen, men ikke til at se, hvor stor en andel af din boligafgift, der går til vedligeholdelse af ejendommen.

N	Ejendommens energimærke, A (højest), B, C, D, E, F eller G (lavest)	D
	Ejendommens energimæssige stand har betydning for dine varmeudgifter. Alt andet lige vil en højere energimæssig stand betyde lavere varmeudgifter for den enkelte andelshaver.	

4.FINANSIELLE FORHOLD

O

Lån og finansielle aftaler	Restgæld (Værdi ved indfrielse)	Afdrages pt. på gælden	Påbegyn- delse af afdrag	Rentetil- pasning periode	Næste rentetil- pasning	Restlø- betid, år	Risiko- klassifi- cering
Realkreditlån, indeksslån, IS 35	5.230.469	Ja				24,50	
Banklån med variabel rente og variabel løbetid	4.800.000	Nej				28,51	●
Realkreditlån, fastforrentet lån med offentlig støtte	3.466.340	Ja				0,25	
Realkreditlån, fastforrentet lån med offentlig støtte	3.074.028	Ja				0,25	
Realkreditlån, fastforrentet lån med offentlig støtte	2.489.967	Ja				0,25	
Realkreditlån, indeksslån, IS 35	2.384.033	Ja				26,00	
Realkreditlån, indeksslån, IS 35	1.964.606	Ja				24,50	
Banklån med variabel rente og variabel løbetid	1.685.947	Ja				23,51	●
Realkreditlån, indeksslån, IS 35	1.443.118	Ja				24,00	
Realkreditlån, indeksslån, IS 35	1.287.967	Ja				25,00	
Realkreditlån, fastforrentet lån med offentlig støtte	666.414	Ja				0,25	
Realkreditlån, fastforrentet lån med offentlig støtte	646.766	Ja				0,25	
Realkreditlån, fastforrentet lån med offentlig støtte	575.929	Ja				0,25	
Realkreditlån, indeksslån, IS 35	541.171	Ja				25,00	
Realkreditlån, indeksslån, IS 35	481.181	Ja				26,00	
Realkreditlån, indeksslån, IS 35	161.152	Ja				25,50	
Realkreditlån, indeksslån, IS 35	72.216	Ja				24,00	
I alt	30.971.304						

Tabellen giver en oversigt over foreningens lån og finansielle aftaler. For hvert lån vises *lånetype* (er der variabel eller fast rente osv.), *restgælden* (hvad koster det at indfri lånet/aftalen), *om der afdrages på gælden*, *restløbetid* i år samt en *risikoklassificering* af låne- og aftaletypen.

Finanstilsynet har siden 1. juli 2013 risikomærket de forskellige typer af lån

- Et "grønt lån" er et lån, hvor gælden afdrages i hele lånets løbetid og har enten en fast rente eller en variabel rente med renteloft.
- Et "gult lån" er et lån, hvor renten er variabel og/eller hvor lånet er afdragsfrit i hele eller dele af lånets løbetid.
- Et "rødt lån" fx et lån, der er kombineret med et finansielt instrument såsom en renteswap. Denne type konstruktioner kan være vanskelige at gennemskue konsekvenserne af (fx kan der være risiko for en betydelig stigning i foreningens restgæld). Et rødt lån kan også være lån optaget i fremmed valuta (dvs. anden valuta end danske kroner eller euro).

- Lån uden farve er optaget før risikomærkningens indførsel 1. juli 2013 og er derfor ikke mærket

Et afdragsfrit lån vil bevare risikomærkingen gul i hele lånets løbetid – også efter at afdragene påbegyndes. Baggrunden for dette er, at afdragene på "afdragsfrie lån" betales over f.eks. 20 år i stedet for 30 og dermed er højere.

P

	%
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	81
Angiver hvor stor en andel af foreningens ejendomsværdi, der er friværdi (det vil sige ubelånt). En stor friværdi vil normalt betyde, at foreningen har en god økonomisk styrke til at imødegå tab. En friværdi på 0 angiver at gælden svarer til værdien af foreningens ejendom, og en negativ værdi betyder, at foreningens gæld overstiger værdien af foreningens ejendom.	
Jo mindre friværdi (og jo større gæld) der er i foreningens ejendom, des vigtigere er det at sætte sig ind i figur 1 til 3 nedenfor. Hvis der er stor gæld i ejendommen kan fremtidige afdrag og rentebetalinger betyde meget for din boligafgift, mens en høj friværdi betyder, at afdrag og rentebetalinger vil vægte mindre i boligafgiften.	

4.1 Afdrag

		%
Q	Andel af foreningens gæld der pt. afdrages på:	85
	Et afdragsfrit lån er et lån, hvor der i en del af lånets løbetid (f.eks. 10 år) ikke betales afdrag. Til gengæld er afdraget i lånets resterende løbetid (f.eks. 20 år) højere end et tilsvarende lån med afdrag over hele perioden (30 år). Hvis procenten er 100, afdrages på alle foreningens lån. Hvis procenten er 0, er alle foreningens lån afdragsfrie, og lånene er stadig så nye, at afdragsperioden ikke er påbegyndt. Procenter derimellem angiver, at der delvist afdrages på gælden. Procenter lavere end 100 betyder, at der i de kommende år vil ske stigninger i afdragsbetalingen, <i>med mindre foreningen omlægger sine lån og udskyder afdragene.</i>	

		2011/2012	2012/2013	2013/2014
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	155	162	150
	Afdrag på gælden er en opsparing, som forøger andelenes værdi tilsvarende. I nogle tilfælde afdrager foreningen ekstraordinært på deres realkreditgæld. Det vil i så fald fremgå af nøgletallet. Tallene angiver, hvor meget der pt. afdrages. Fremtidige ændringer i afdragene fremgår af figur 1. En andel på 100 m² brugte i 2013/2014 100*150 kr. af andelens boligafgift til afdrag på gælden (opsparing, der gør andelen mere værd).			

S	Figur 1. Ydelsesprofil	
	Figuren viser, hvor meget der skal betales i renter og afdrag pr. m² andel de kommende 10 år (med de lån foreningen har i dag). Du kan se betydningen for betalingerne på lånene pr. m², når den eller de afdragsfrie perioder for foreningens lån ophører (det er der, hvor kurven "hopper"). Ved at gange med din boligs m² kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år, hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m² andel. En andel på 100 m² vil således i 2016 skulle bruge 25*100 kr. mere på afdrag, end den gør i dag. Hvis renten stiger permanent med 1 pct. point vil en andel på 100 m² i 2019 skulle betale 6*100 kr. mere på rentebetalinger, end den gør i dag.	Der er ikke modtaget låneoplysninger fra kreditgiver

T

Figur 2. Ydelsesprofil	
Figuren viser betydningen for betalingen på lånene pr. m² andel, hvis renten stiger med 1 pct.point eller falder med 1 pct.point. Ved at gange op med din boligs m² kan du se den umiddelbare betydning for din årlige boligafgift, hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m² andel. Hvis renten stiger permanent med 1 pct. point den 1. januar 2013 vil rentebetalingerne på lånene begynde at stige i 2018 (den røde kurve). Rentebetalingerne vil stige med 6 kr. pr. m². Hver gang den røde kurve stiger, stiger rentebetalingerne. Betydningen af et rentefald kan aflæses af den grønne kurve. Hvis foreningen har mulighed for det, kan den eventuelt omlægge lånene, sådan at afdragsbetalingen udskydes til senere.	Der er ikke modtaget låneoplysninger fra kreditgiver

U

Figur 3. Udvikling i restgæld	
Figuren viser udviklingen i foreningens gæld pr. m² andel. Gælden reduceres år for år, hvis der afdrages på gælden. Men udviklingen i foreningens gæld kan også afhænge af renteændringer. Der er i figuren vist to eksempler: ● et eksempel hvor renten <u>falder</u> 1 pct.point (den røde kurve) ● et eksempel hvor renten <u>stiger</u> 1 pct.point (den grønne kurve) Ved at gange op med din boligs m² kan du se den umiddelbare betydning for din del af gælden hvis fordelingen af foreningens formue og gæld sker efter m² andel. <i>Stiger gælden eksempelvis med 108 kr. pr. m², vil din andelsboligs værdi tilsvarende reduceres med 108 kr. pr. m²</i>	Der er ikke modtaget låneoplysninger fra kreditgiver

5. FORENINGENS BEMÆRKNINGER TIL SKEMAET

V

Bemærkninger

Foreningen har primo 2014 fortaget følgende låneomlægning, hvor efterfølgende lån i afsnit 4 punkt O er indfriet:
- Realkreditlån restgæld kr. 3.466.340 - Realkreditlån restgæld kr. 3.074.028 - Realkreditlån restgæld kr. 2.489.967 -
Realkreditlån restgæld kr. 666.414 - Realkreditlån restgæld kr. 646.766 - Realkreditlån restgæld kr. 575.929 Nyt
lån: - Realkreditlån hovedstol kr. 10.963.000 / 30-årigt 3 kontantlån med afdrag (annuitet).