



Foreningen i tal

17. ordinære generalforsamling
mandag den 19. september 2016

A/B VED MØNTEN

Amagerfælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9

www.abvm.dk • CVR. 21 77 28 87

Vigtige datoer:

Regnskabsår

1.7 – 30.6

Fyringsæson

15.9 – 15.5

(hvis vejret tillader det)

Varmeregnskabsår

1.12 – 30.11

Ventelister

1.11 – 31.10

(betalingsfrist 15.10)

Foreningens stiftelse

24.3.1999

Hoved- og nøgletal

Se årsrapporten (regnskabet) side 6.

Nøgleoplysningsskema I og II

Det lovpligtige *Nøgleoplysningsskema I* fremgår af årsrapporten side 20 og 21. *Nøgleoplysningsskema II*, der relaterer sig til den enkelte andelslejlighed udarbejdes if. med salg.

Omsætning af lejligheder

Pr. 30.6.2016 var vi 114 andelshavere ud af de 130 lejligheder i ejendommen. I årets løb er der handlet 11 lejligheder. Heraf har foreningen solgt 2 lejelejligheder som førstegangssalg og købt AF 8, 1. tv. med henblik på renovering af badeværelse og videresalg. I år rundede vi handel nummer 214 eller gennemsnitlig 12,6 handler pr. år. I 1999 var vi 67 som stiftede foreningen, heraf bor 22 andelshavere stadig i ejendommen.

Andelsboligafgift

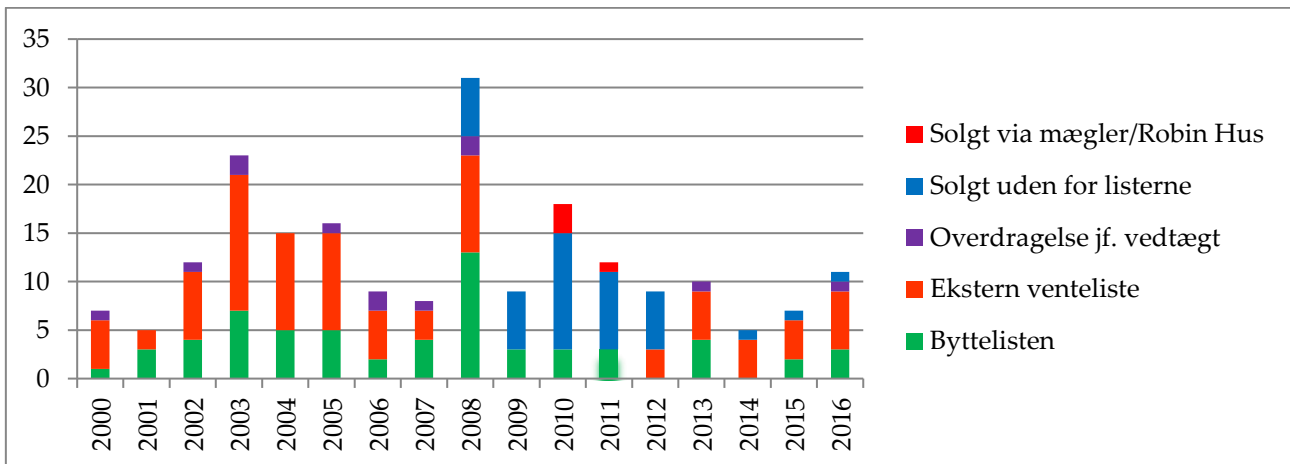
Af skemaet kan du se udviklingen siden vores stiftelse. Ud over stigningen if. med vinduesudskiftningen i 2003/2004, samt facaderenoveringen i år, er der kun sket andelsboligafgiftsstigninger som følge af højere skatter og (grønne)afgifter. En af årsagerne til at andelsboligafgiften kan holdes på rimeligt niveau, skyldes at vi har været heldige/dygtige med at omlægge realkreditlånene til billigere rente, samt foretage ekstraordinære afdragsbetalinger.

Boligafgift	1999	2003	2004	2009	2016
pr. m2 pr. år	Kr. 411	→ Kr. 425	→ Kr. 470	→ Kr. 500	→ Kr. 535

Ejendommen	antal	m2
Andelslejligheder	114	9.030
Udlejede lejligheder	16	1.297
Erhverv	12	673
Kælderlejemål	<u>22</u>	<u>394</u>
I alt	164	11.394
Grundareal		4.127

Statistikken for handlerne i ejendommen:

Hvem køber vores lejligheder?



Foreningen vil i en årrække fremover fortsat få lejligheder til salg, da vi stadig (pr. 30.6.2016) har 16 lejelejligheder i ejendommen. De sælges i takt med, at lejerne fraflytter. Når de sælges, betyder det likviditet til ekstraordinær vedligeholdelse/forbedring af ejendommen eller nedbringelse af vores prioritetsgæld.

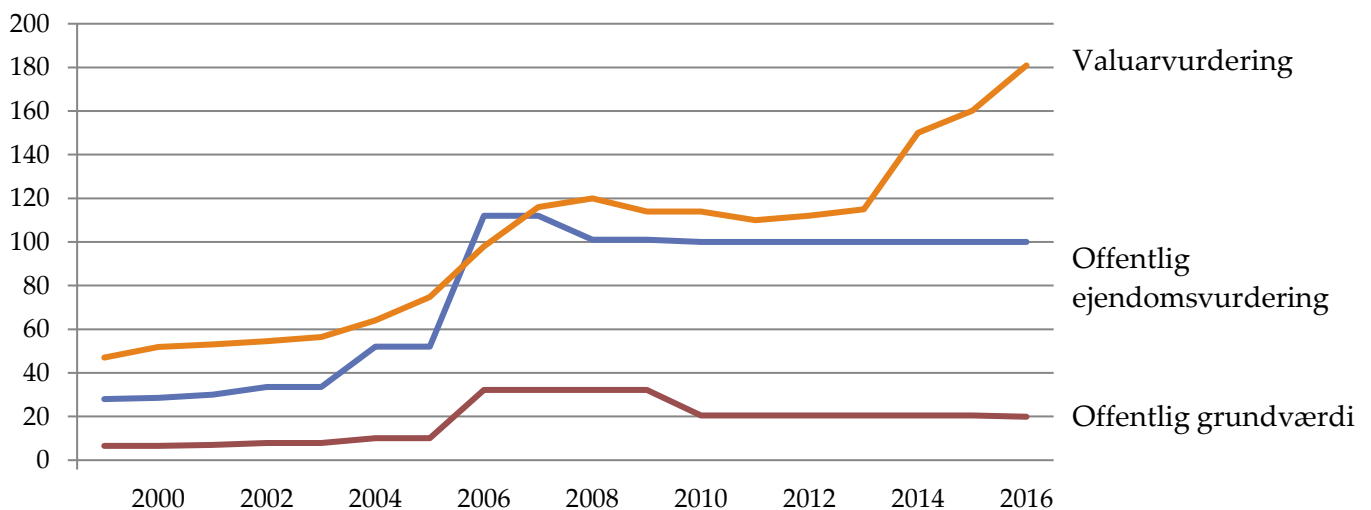
Vurdering

Generalforsamlingen kan fra gang til gang vælge metode – der er tre opgørelsesmetoder til at fastsætte andelsværdien:

- A) Anskaffelsesprisen
- B) Handelsværdi som udlejningsejendom (valuarprincippet)
- C) Kontant ejendomsværdien (offentlig ejendomsværdi)

Ejendommens vurdering

Mio. kr.



Foreningen i tal
17. ordinære generalforsamling

Foreningen har siden stiftelsen benyttet valuarvurdering som grundlag for formueopgørelsen.

Ejendomsmægler & valuar, MDE Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere har 3. august 2016, vurderet ejendommen til kr. 180,9 mio. Det skal imidlertid bemærkes, at der fra offentlig side IKKE foretages vurdering før et nyt system vedtages i folketinget, formentlig i 2019. Den seneste offentlige vurdering fra 1.10.2012 på kr. 100 mio., er derfor fortsat gældende. Heraf udgør grundværdi kr. 20,4 mio. kr. Andelsboligforeninger betaler ikke ejendomsværdiskat, men grundskyld.

Andelskrone

Bestyrelsens **forslag** til andelskrone: **47 gange indskuddet eller kr. 14.100 pr. m².**

Nedenfor er oversigten, som viser udviklingen i andelskronen.

GF dato	Max. andelskrone pr. m ²	Gældende andelskrone pr. m ²	Andelsfaktor:
19.09.2016	kr. 15.174	kr. 14.100	47,00
14.09.2015	kr. 13.405	kr. 12.000	40,00
15.09.2014	kr. 11.748	kr. 10.000	33,33
09.09.2013	kr. 8.240	kr. 7.800	26,00
17.09.2012	kr. 7.926	kr. 7.800	26,00
10.10.2011	kr. 8.036	kr. 7.800	26,00
25.10.2010	kr. 8.391	kr. 7.800	26,00
28.09.2009	kr. 8.775	kr. 8.400	28,00
29.10.2008	kr. 9.834	kr. 9.000	30,00
01.10.2007	kr. 9.180	kr. 8.700	29,00
25.09.2006	kr. 6.669	kr. 6.300	21,00
26.10.2005	kr. 3.219	kr. 3.000	10,00
28.09.2004	kr. 1.989	kr. 1.800	6,00
20.10.2003	kr. 1.765	kr. 1.500	5,00
23.09.2002	kr. 1.938	kr. 1.800	6,00
24.09.2001	kr. 1.836	kr. 1.350	4,50
30.10.2000	kr. 1.653	kr. 1.350	4,50
20.03.1999	Stiftelse	kr. 300	1,00

Foreningen i tal
17. ordinære generalforsamling

Finansieringsrisiko har erfaringsmæssigt stor interesse. A/B VED MØNTEN er *ikke* finansieret ved trappelån, renteswap eller lign. Foreningens prioritetsgæld er som flg.:

Realkreditlån pr. 30.6.2016	Hovedstol	Restgæld	Obl. restgæld
1) BRF, 4 % u/afdrag	Kr. 15.309.000	Kr. 15.309.000	Kr. 15.671.058
Stående lån med restløbetid på ½ år.			
2) Realkredit Danmark, 2½ % m/afdrag	Kr. 17.850.000	Kr. 15.967.366	Kr. 16.534.929
Kontantlån med restløbetid 17 1/4 år.			
3) Realkredit Danmark, 2½ % m/afdrag	Kr. 5.750.000	Kr. 5.555.513	Kr. 5.626.532
Kontantlån med restløbetid 28 ½ år.			
3) Realkredit Danmark, 2½ % m/afdrag	Kr. 5.580.000	Kr. 5.532.108	Kr. 5.540.043
Kontantlån med restløbetid 29 ½ år.			

1) BRF lånet udløber 31.12.2016, hvor bestyrelsen har planer om refinansiering med nyt kontantlån med afdrag, afhængig af renteniveau. Vi har indhentet tilbud fra RD på nyt 30 årigt 2 pct. kontantlån m/afdrag.

2) Vi har, efter regnskabsårets udløb, omlagt vores realkreditlån i RD, så det eksisterende lån på 2½ pct., opr. kr. 17.850.000 er omlagt til nyt 20 årigt 1½ pct. lån m/afdrag på kr. 16.368.000.

3) De to RD lån på 2½ pct. er sammenlagt til ét nyt 30 årigt 2 pct. lån m/afdrag på kr. 11.347.000.

Konverteringsomkostninger er tjent ind på første år.

Hæftelse og forsikring

Medlemmerne hæfter alene med sit indskud for forpligtelser der vedrører foreningen. Medlemmerne hæfter ikke personligt solidarisk for banklån eller realkreditlån. (Vedtægt pgf. 5).

Der er tegnet fuld- og nyværdiforsikring, som dækker angreb af svamp-, insekt- eller rådskader, samt en bestyrelsesansvarsforsikring.

10 årig vedligeholdelsesplan

Er under udarbejdelse og bliver lagt på hjemmesiden under Dokumenter => Aktuelle.