MINISTERIET FOR BY, BOLIG OG LANDDISTRIKTER

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

Andelsforeningen Hyrdevangen (708)

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 udfyldt pr.	**30-03-2015**

Der kan være vigtige nye oplysninger, som ikke fremgår af skemaet
Oplysningerne i skemaet er udfyldt 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. *Sker det skal foreningens bestyrelse oplyse alle væsentlige ændringer 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.

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 udfyldt pr.	30-03-2015		
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.	31-12-2014		
Seneste regnskabsperiode	01-07-2014	–	30-06-2015

A1	**Navn**	Andelsforeningen Hyrdevangen (708)
A2	**Adresse**	Nørrebrogade 34 1, 2200 København N
A3	**CVR-nr.**	19979970

		Antal	**BBR Areal, m²**
B1	**Andelsboliger**	243	18.114
B2	**Erhvervsandele**	0	0
B3	**Boliglejemål**	33	2.420
B4	**Erhvervslejemål**	2	486
B5	**Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)**	0	0
B6	**I alt**	278	21.020

Det samlede areal af alle *andelshavernes boliger* benyttes til beregning af en lang række nøgletal i skemaet.
Nøgletallene viser, hvad andelshaverne i *gennemsnit* betaler i boligafgift pr. **m² andel, osv.**
Foreninger der fordeler udgifter og formue efter m² kan bruge alle skemaets oplysninger til videre beregning af udgifter mv. pr. andel, jf. også forklaringerne til de enkelte felter.

		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**	1997
D2	**Ejendommens opførelsesår**	1960

		Ja	**Nej**
E1	**Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?**	○	◉

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. m²
F2	**Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip**	293.850.000	13.980
F3	**Generalforsamlingsbestemte reserver**	5.345.206	254
		%	
F4	**Reserver i procent af ejendomsværdi**	2	

Andelsboligforeningen kan anvende tre forskellige *vurderingsprincipper* når den skal opgøre *ejendommens* værdi:

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 *andelsværdien*. (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 *Generalforsamlingsbestemte reserver.* Disse reserver er ikke direkte penge (likvider), men kan for eksempel være en belåningsmulig.

Foreningen kan bruge reserverne som en *"buffer"*, hvis f.eks. værdien af ejendommen skulle falde, eller hvis der er behov for ekstraordinær vedligeholdelse, som skal finansiers 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-m² pr. år
H1	**Boligafgift**	669
H2	**Erhvervslejeindtægter**	42
H3	**Boliglejeindtægter**	97

Dette er andelshavernes gennemsnitlige årlige betaling pr. m² areal til foreningens fælles udgifter.
En andel på 100 m² betaler i gennemsnit 100*669 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*(42+97) 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*42 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.

		2012/2013	2013/2014	2014/2015
J	**Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)**	-8	173	-278

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 opsparede i 2014/2015 100*-278 kr. af andelens boligafgift.

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	**Andelsværdi**	7.100
K2	**Gæld ÷ omsætningsaktiver**	8.951
K3	**Teknisk andelsværdi**	16.051

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, værdpapirer 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	**Er der henlagt midler til vedligeholdelsesarbejder?**	◉	○

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).

		2012/2013	2013/2014	2014/2015
M1	**Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m²)**	97	94	113
M2	**Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m²)**	4	30	302
M3	**Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)**	101	124	415

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)**	c

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	Påbegyndelse af afdrag	Rentetilpasning periode	Næste rentetilpasning	Restløbetid, år	Risikoklassificering
Realkreditlån, fastforrentet lån	82.903.969	Ja				27,25	
Realkreditlån, rentetilpasningslån uden renteloft og med fast løbetid	60.000.000	Nej	Sep 40	0,25 år	Jan 15	25,75	
I alt	142.903.969						

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 risikomarkeringen 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)	43

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:	58

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, *med mindre foreningen omlægger sine lån og udskyder afdragene*.

R

	2012/2013	2013/2014	2014/2015
Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	91	113	140

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 2014/2015 100*140 kr. af andelens boligafgift til afdrag på gælden (opsparing, der gør andelen mere værd).

S

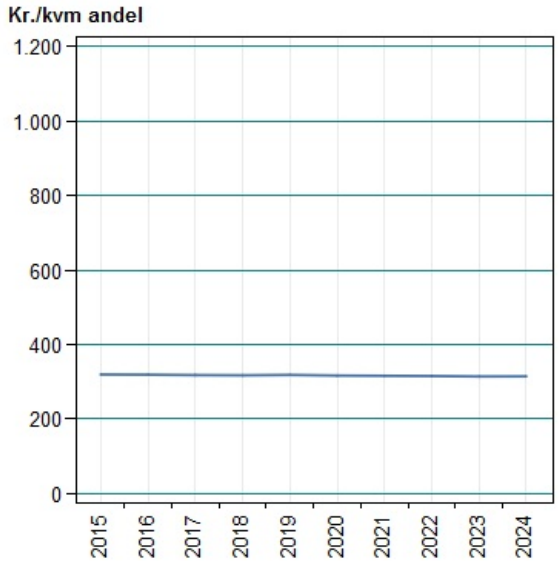
Figur 1. Ydelsesprofil

Figuren viser, hvor meget der skal betales i renter, afdrag og bidrag pr. m² andel de kommende 10 år (med det renteniveau og de lån foreningen havde ved årsskiftet).

Hvis kurven "hopper" kan det f.eks. skyldes, at
- betalingen af afdrag på et af foreningens (afdragsfrie) lån påbegyndes (kurven springer op), eller
- at et af foreningens lån er tilbagebetalt (kurven springer ned).

Hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m². Du kan under alle omstændigheder beregne den *gennemsnitlige betydning* for den årlige boligafgift i foreningen. "Hopper" kurven f.eks. 100 kr. op, vil det umiddelbart betyde, at den *gennemsnitlige* årlige boligafgift for en andelsbolig på 100 m² stiger med 10.000 kr. – svarende til 833 kr. om måneden.

Hvis foreningen har mulighed for det, kan den eventuelt omlægge sine lån, sådan at eksempelvis afdragsbetalingen udskydes til senere.



4.2 Renteusikkerhed

T

Figur 2. Ydelsesprofil ved renteændringer

Figuren viser betydningen for betalingen på lånene pr. m² andel, hvis renten stiger med 1 pct.point eller falder med 1 pct.point.

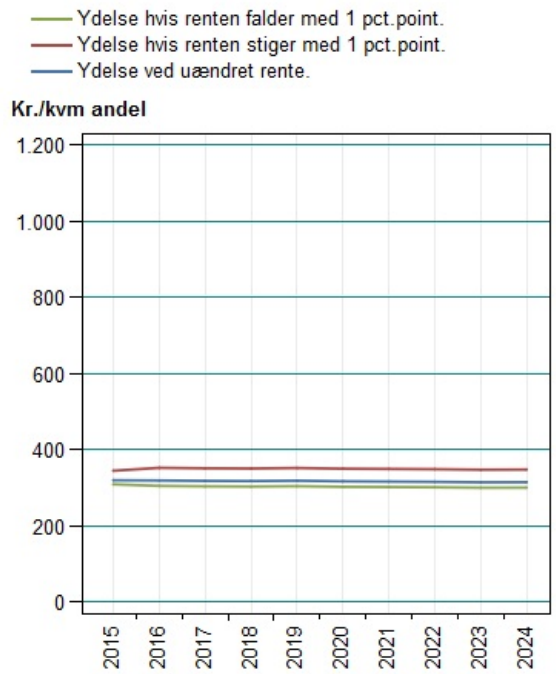
Betydningen af en rentestigning kan aflæses af den røde kurve.

Betydningen af et rentefald kan aflæses af den grønne kurve.

Ved at gange op med din boligs m² kan du se den *gennemsnitlige betydning* for den årlige boligafgift i foreningen. Stiger ydelsen f.eks. med 100 kr. pr. m² andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at den *gennemsnitlige* årlige boligafgift for en andelsbolig på 100 m² stiger med 10.000 kr. – svarende til 833 kr. om måneden.

(Hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m²).

Nogle foreninger har en opsparing, der kan bruges på at betale de stigende udgifter som følge af rentestigninger. I det tilfælde vil boligafgiften ikke nødvendigvis stige ved stigende renter.

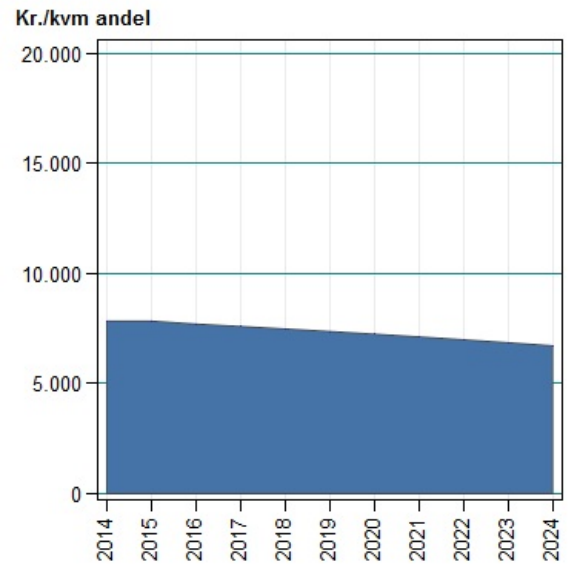


4.3 Formueusikkerhed

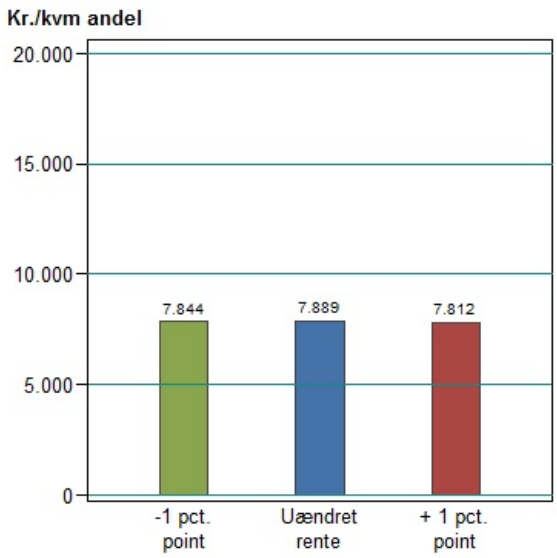
U

Figur 3. Udvikling i restgæld

A) Udviklingen i foreningens nominelle restgæld.



B) Værdien af foreningens restgæld ved indfrielse.



Figuren til venstre (figur a) viser udviklingen i foreningens *nominelle* gæld pr. m² andel de kommende 10 år (med det renteniveau og de lån foreningen havde ved årsskiftet). Gælden reduceres år for år, hvis der afdrages på gælden.

Figuren til højre (figur b) viser værdien af foreningens gæld når renten ændres. Renteændringer på gælden har betydning for foreningens regnskab (gælden ved indfrielse) og kan have betydning for andelsværdien. Der er vist tre eksempler:
- Den blå søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten er uændret (7.889 kr./m²-andel).
- Den grønne søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten falder 1 pct.point (7.844 kr./m²-andel).
- Den røde søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten stiger 1 pct.point (7.812 kr./m²-andel).

Ved at gange op med din boligs m² kan du se den *gennemsnitlige betydning* for værdien af andelshavernes gæld.

Hvis fordelingen af foreningens formue og gæld sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din del af gælden ved at gange op med din boligs m². Stiger gælden f.eks. med 1.000 kr. pr. m² andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at gælden for en andelsbolig på 100 m² i *gennemsnit* stiger med 100.000 kr.

5. FORENINGENS BEMÆRKNINGER TIL SKEMAET

V

Bemærkninger