



**Andelsboligforeningen Birkely
Villeshovvej 36-70
5210 Odense NV**

CVR-nummer: 32523641

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2018 til 31. december 2018**

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2019

dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	7
----------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Resultatopgørelse	8
Balance, aktiver	9
Balance, passiver	10
Noter	11
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Birkely	18
Anvendt regnskabspraksis	21



BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Birkely.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense NV, den 19. februar 2019

Bestyrelse

Anna M. Kjelds
Formand

Laila Vad Hansen
Bestyrelsesmedlem

Leif Lundgaard
Kasserer



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Birkely.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Birkely for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt 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 foreningen 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 ved 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt 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 foreningens 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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. Fejlinformation 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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

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.

Odense C, den 19. februar 2019
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16 64 56 99


Morten Damgaard Møller
Statsautoriseret revisor
mne23413



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

Andelsboligforeningen Birkely
Villeshøjtehaven 36-70
5210 Odense NV

CVR-nr: 32 52 36 41
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Anna M. Kjelds, formand
Leif Lundgaard
Laila Vad Hansen

Revisor

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
Læssøegade 24
5000 Odense C



RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	Budget 2018 (Ej revideret)	2017
Indtægter, andelshavere	1.081.050	1.081.050	1.065.072
1 Øvrige indtægter	3.000	0	0
Indtægter i alt.....	1.084.050	1.081.050	1.065.072
2 Ejendomsskat og forsikringer	-123.501	-120.000	-118.488
3 Vedligeholdelse, løbende.....	-6.097	-60.000	-33.348
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-189.536	0	0
5 Administrationsomkostninger	-22.600	-26.675	-32.967
6 Øvrige foreningsomkostninger	-10.944	-13.250	-16.047
Omkostninger i alt	-352.678	-219.925	-200.850
Resultat før finansielle poster	731.372	861.125	864.222
7 Finansielle indtægter.....	379.346	248.592	322.532
8 Finansielle omkostninger.....	-1.279.595	-1.333.345	-1.223.134
Finansielle poster i alt.....	-900.249	-1.084.753	-900.602
Årets resultat.....	-168.877	-223.628	-36.380
Forslag til resultatdisponering:			
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	86.200	86.200	79.403
Anvendelse af hensættelser	-195.633	-60.000	-28.238
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Betalte prioritetsafdrag	406.828	407.900	403.837
Udtrækning af obligationer.....	-555.370	-555.020	-551.228
Indeksregulering af indeksslån.....	-102.191	-153.333	-46.879
Overført restandel af årets resultat	191.289	50.625	106.725
Resultatdisponering i alt	-168.877	-223.628	-36.380



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER

	2018	2017
9 Grunde og bygninger	14.496.000	14.496.000
Materielle anlægsaktiver i alt	14.496.000	14.496.000
Anlægsaktiver	14.496.000	14.496.000
10 Forudbetalte poster	126.956	134.316
Tilgodehavender i alt.....	126.956	134.316
11 Andre værdipapirer og kapitalandele	10.195.571	10.623.684
Værdipapirer og kapitalandele i alt.....	10.195.571	10.623.684
12 Likvide beholdninger	832.510	492.637
Omsætningsaktiver.....	11.155.037	11.250.637
AKTIVER.....	25.651.037	25.746.637



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017
Andelsindskud	2.899.200	2.899.200
Overført resultat m.v.....	-7.413.021	-7.364.795
	-4.557.245	-4.465.595
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	129.266	238.699
Andre reserver i alt.....	129.266	238.699
13 Egenkapital.....	-4.427.979	-4.226.896
14 Prioritetsgæld.....	6.660.026	6.971.762
15 Anden gæld.....	22.565.644	22.533.437
Langfristede gældsforpligtelser i alt	29.225.670	29.505.199
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	415.000	407.901
Modtagne forudbetalinger fra andelshavere	4.670	14.808
16 Øvrig anden gæld.....	433.676	45.625
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	853.346	468.334
Gældsforpligtelser	30.079.016	29.973.533
PASSIVER	25.651.037	25.746.637
17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19 Beregning af andelsværdi		



NOTER

	2018	Budget 2018 (Ej revideret)	2017
1 Øvrige indtægter			
Gebyr ved salg	3.000	0	0
Øvrige indtægter i alt	3.000	0	0
2 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat.....	91.526	87.000	86.600
Forsikringer	31.975	33.000	31.888
Ejendomsskat og forsikringer i alt.....	123.501	120.000	118.488
3 Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse	0	60.000	0
Murer	0	0	1.220
Tømrer	3.867	0	30.000
Havedage mv.	2.230	0	229
Maler.....	0	0	1.899
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	6.097	60.000	33.348
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Maler, udvendig maling.....	142.000	0	0
VVS, varmeveksler.....	47.536	0	0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	189.536	0	0



NOTER

	2018	Budget 2018 (Ej revideret)	2017
5 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager	655	3.000	2.202
IT-udgifter	1.320	0	2.640
Revision og regnskabsmæssig assistance	14.375	14.125	13.125
Revisor, deltagelse generalforsamling	3.750	3.750	0
Revisor, likviditetsbudget og 5 års prognose	2.500	2.500	2.500
Rådgivning vedrørende tidligere år	0	0	12.500
Andre konsulenttydelser	0	3.300	0
Administrationsomkostninger i alt	22.600	26.675	32.967
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelshonorar	5.400	5.400	5.400
Generalforsamling mv.	1.643	2.000	2.451
Leje og rengøring fælleshus	0	500	0
ABF kontingent	3.501	3.550	3.465
Kurser og administration	400	1.800	1.725
Regulering boligafgift tidligere år	0	0	2.028
Udbytteskat, ej refunderet	0	0	978
Øvrige foreningsomkostninger i alt	10.944	13.250	16.047
7 Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver	362	300	251
Renter, obligationer, omsætningsaktiver	251.727	248.292	262.725
Udbytter, omsætningsaktiver	0	0	4.446
Kursgevinster, omsætningsaktiver	127.257	0	55.110
Finansielle indtægter i alt	379.346	248.592	322.532



NOTER

	2018	Budget 2018 (Ej revideret)	2017
8 Finansielle omkostninger			
Renter, pengeinstitutter.....	0	0	9
Gebyrer mv.	586	3.000	2.415
Renter, lån.....	68.039	82.500	81.586
Renter, kontrakter	721.130	700.000	707.446
Indeksregulering prioritetsgæld	102.191	153.333	46.879
Prioritetsrenter, kreditforeninger	416.477	426.415	426.464
Offentlig støtte - prioritetsrenter	-28.828	-31.903	-41.665
Finansielle omkostninger i alt.....	1.279.595	1.333.345	1.223.134
9 Grunde og bygninger	2018	2017	
Kostpris, primo	14.496.000	14.496.000	
Kostpris i alt	14.496.000	14.496.000	
Grunde og bygninger i alt	14.496.000	14.496.000	
Seneste offentlige ejendomsvurdering kr. 19.200.000.			
10 Forudbetalte poster			
Forudbetalt forsikring	0	2.190	
Forudbetalt ABF kontingent	2.646	2.619	
Tilgodehavende renter obligationer	124.310	129.507	
Forudbetalte poster i alt	126.956	134.316	
11 Andre værdipapirer og kapitalandele			
Obligationer	10.195.571	10.623.684	
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	10.195.571	10.623.684	
Kursværdi af obligationer udgør pr. 31. december 2018 kr. 13.151.974			



NOTER

	2018	2017
12 Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank, kt. 10248573	85.842	232.099
Arbejdernes Landsbank, kt. 10247291	199.167	195.124
Nykredit, kt. 1776953	547.501	65.414
Likvide beholdninger i alt.....	832.510	492.637
13 Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo primo.....	2.899.200	2.899.200
	2.899.200	2.899.200
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	-7.364.794	-8.235.052
Ændring i dagsværdi rentesikring.....	-32.207	957.802
Betalte prioritetsafdrag	406.828	403.837
Udtrækning af obligationer.....	-555.370	-551.228
Indeksregulering lån	-102.191	-46.879
Rest årets resultat.....	191.289	106.725
	-7.456.445	-7.364.795
Egenkapital før andre reserver	-4.557.245	-4.465.595
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo.....	238.699	187.534
Årets tilgang	86.200	79.403
Årets afgang.....	-195.633	-28.238
	129.266	238.699
Egenkapital i alt	-4.427.979	-4.226.896



NOTER

	2018	2017
14 Prioritetsgæld		
Indekslån, Nykredit	7.075.026	7.379.663
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-415.000	-407.901
Prioritetsgæld i alt	6.660.026	6.971.762

	Renter 2018	Afdrag 2018	Restgæld pr. 31/12 2018	Kursværdi pr. 31/12 2018
Nykredit, indekslån	416.477	406.828	7.075.026	12.790.100
Flexlån, restløbetid 23 år	416.477	406.828	7.075.026	12.790.100

Gæld der forfalder til betaling inden for 12 måneder fra regnskabsårets udløb er overført til kortfristede gældsforpligtelser. Den kortfristede del af foreningens prioritetsgæld på kr. 7.075.026 udgør kr. 415.000.

15 Anden gæld		
Anlægsloan, Nykredit	13.737.075	13.737.075
Rentesikring, Nykredit	8.828.569	8.796.362
Anden gæld i alt	22.565.644	22.533.437

Foreningen har pr. 31. december 2018 indgået finansielaftale om renteombytning (renteswap) af CIBOR6 til fastrente på 5 pct. p.a. - Se note 17

16 Øvrig anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	0	30.000
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	16.875	15.625
Mellemregning ved salg af andele	416.801	0
Øvrig anden gæld i alt	433.676	45.625



NOTER

2018

2017

17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Modtaget støtte

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 3.766.942,60, jfr. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Finansielle aftaler

Andelsboligforeningen har indgået finansiell aftale med Nykredit Bank om renteswap med en hovedstol/restgæld på kr. 13.870.000.

Pr. 31. december 2018 udgør markedsværdiopgørelsen af den finansielle aftale et urealiseret tab på kr. 8.828.569, som fuldt ud er indregnet i overført resultat m.v..

Den finansielle aftale ophører den 30. december 2037.

Nykredit har givet tilsagn om, at forpligtelsen ikke på noget tidspunkt vil blive krævet indfriet før tid.

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på kr. 7.075.026 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 14.496.000.



NOTER

19 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra a (anskaffelsesprisen).

Foreningens egenkapital før andre reserver		-4.557.245
Regulering i henhold til værdiansættelsesprincip:		
Beholdning obligationer, regnskabsmæssig værdi	-10.195.571	
Kursregulering obligationer, kursværdi	13.151.974	2.956.403
Renteswap, kostpris	0	
Renteswap, dagsværdi	8.828.569	8.828.569
Reguleret egenkapital pr. 31. december 2018		7.227.727

Egenkapitalen fordeles efter vedtægternes § 6, stk. 1 efter indskud. Andelenes samlede indskud udgør kr. 2.899.200.

Dette svarer for den enkelte andel til kurs $(7.227.727/2.899.200) =$ 2,49

Bestyrelsen foreslår, at kursen 2,49 anvendes ved salg af andele frem til næste ordinære generalforsamling.

<u>Andelsbolig</u>	<u>Fordelingstal</u>	<u>Andel i formue</u>
Villestøftehaven 36	161.200	401.873
Villestøftehaven 38	150.000	373.951
Villestøftehaven 40	161.200	401.873
Villestøftehaven 42	161.200	401.873
Villestøftehaven 44	161.200	401.873
Villestøftehaven 46	150.000	373.951
Villestøftehaven 48	150.000	373.951
Villestøftehaven 50	161.200	401.873
Villestøftehaven 52	161.200	401.873
Villestøftehaven 54	171.800	428.299
Villestøftehaven 56	171.800	428.299
Villestøftehaven 58	171.800	428.299
Villestøftehaven 60	171.800	428.299
Villestøftehaven 62	161.200	401.873
Villestøftehaven 64	161.200	401.873
Villestøftehaven 66	161.200	401.873
Villestøftehaven 68	150.000	373.951
Villestøftehaven 70	161.200	401.873
Afrundingsdifference	0	-3
	2.899.200	7.227.727



NOTER

Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Birkely					
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Seneste regnskabsperiode				1. januar 2018 - 31. december 2018	
B		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	18	1708		
B2	Erhvervsandele	0	0		
B3	Boliglejemål	0	0		
B4	Erhvervslejemål	0	0		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0		
B6	I alt	18	1708		
C	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:				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår	1992			
D2	Ejendommens opførelsesår	1992			
E		Ja	Nej		
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				



NOTER

1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen			
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		14.496.000	8.487
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		129.266	76
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			0,89
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?		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
2	Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed			
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			642
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-50	-21	-99
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			4.232
K2	Gæld - omsætningsaktiver			11.080
K3	Teknisk andelsværdi			15.312



NOTER

3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	37	20	4
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	107
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	37	20	111
4	Finansielle forhold			
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			-107
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	235	236	238
V	Bemærkning			



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Birkely er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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 aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra assistance med salg af andele, indtægtsføres i takt med modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

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 kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Aktier der omfatter værdipapirer, som er optaget til handel på et reguleret marked måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Indekserede obligationer indregnes til indekseret anskaffelsespris.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.