

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

CVR-nummer: 32523641

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2019 til 31. december 2019**

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2020

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4

Ledelsesberetning mv.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

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 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019.

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 5.februar 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 M, den 5. februar 2020
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16 64 56 99

Morten Damgaard Møller
Statsautoriseret revisor
mne23413

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Birkely Villeshovvej 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
	Bredbjergvej 46
	5230 Odense M

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	Budget 2019 (Ej revideret)	2018
Indtægter, andelshavere	1.116.365	1.113.486	1.081.050
1 Øvrige indtægter	3.000	0	3.000
Indtægter i alt.....	1.119.365	1.113.486	1.084.050
2 Ejendomsskat og forsikringer	-124.981	-125.260	-123.501
3 Vedligeholdelse, løbende.....	-1.303	-63.000	-6.097
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-93.377	0	-189.536
5 Administrationsomkostninger	-40.670	-26.250	-22.600
6 Øvrige foreningsomkostninger	-12.188	-16.365	-10.944
Omkostninger i alt	-272.519	-230.875	-352.678
Resultat før finansielle poster	846.846	882.611	731.372
7 Finansielle indtægter.....	315.006	238.200	379.346
8 Finansielle omkostninger.....	-1.248.542	-1.236.198	-1.279.595
Finansielle poster i alt.....	-933.536	-997.998	-900.249
Årets resultat.....	-86.690	-115.387	-168.877
Forslag til resultatdisponering:			
Årets hensættelse til			
vedligeholdelse af ejendommen	97.200	97.200	86.200
Anvendelse af hensættelser	-94.680	-63.000	-195.633
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Betalte prioritetsafdrag	409.826	409.824	406.828
Udtrækning af obligationer.....	-560.855	-555.020	-555.370
Indeksregulering af indeksslån.....	-62.292	-62.291	-102.191
Overført restandel af årets resultat	124.111	57.900	191.289
Resultatdisponering i alt	-86.690	-115.387	-168.877

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
AKTIVER

	2019	2018
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	125.990	126.956
Tilgodehavender i alt.....	125.990	126.956
11 Andre værdipapirer og kapitalandele	9.709.531	10.195.571
Værdipapirer og kapitalandele i alt.....	9.709.531	10.195.571
12 Likvide beholdninger	475.506	832.510
Omsætningsaktiver.....	10.311.027	11.155.037
AKTIVER.....	24.807.027	25.651.037

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

	2019	2018
Andelsindskud	2.899.200	2.899.200
Overført resultat m.v.....	-9.683.672	-7.456.445
	-6.784.472	-4.557.245
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	131.786	129.266
Andre reserver i alt.....	131.786	129.266
13 Egenkapital.....	-6.652.686	-4.427.979
14 Prioritetsgæld.....	6.315.124	6.660.026
15 Anden gæld.....	24.703.660	22.565.644
Langfristede gældsforpligtelser i alt	31.018.784	29.225.670
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	412.368	415.000
Modtagne forudbetalinger fra andelshavere	4.811	4.670
16 Øvrig anden gæld.....	23.750	433.676
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	440.929	853.346
Gældsforpligtelser	31.459.713	30.079.016
PASSIVER	24.807.027	25.651.037
17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19 Beregning af andelsværdi		

NOTER

	2019	Budget 2019 (Ej revideret)	2018
1 Øvrige indtægter			
Gebyr ved salg	3.000	0	3.000
Øvrige indtægter i alt	3.000	0	3.000
2 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	96.857	94.260	91.526
Forsikringer	28.124	31.000	31.975
Ejendomsskat og forsikringer i alt	124.981	125.260	123.501
3 Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse	0	63.000	0
Tømrer	0	0	3.867
Havedage mv.	1.303	0	2.230
Vedligeholdelse, løbende i alt	1.303	63.000	6.097
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Maler, udvendig maling	0	0	142.000
VVS, varmeveksler	81.064	0	47.536
Murer	12.313	0	0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	93.377	0	189.536

NOTER

	2019	Budget 2019 (Ej revideret)	2018
5 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager	-1	2.500	655
IT-udgifter	0	0	1.320
Småanskaffelser	3.796	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.500	17.500	14.375
Revisor, deltagelse generalforsamling 2019	3.750	0	0
Revisor, deltagelse generalforsamling tidligere år	3.750	3.750	3.750
Revisor, likviditetsbudget og 5 års prognose	2.500	2.500	2.500
Revisor, regnskabsmøde med bestyrelse og nykredit	3.000	0	0
Revisor, Konsekvensberegninger låneomlægning	6.375	0	0
Administrationsomkostninger i alt	40.670	26.250	22.600
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Skattefri godtgørelse til bestyrelsen .	5.400	5.400	5.400
Generalforsamling mv.	1.742	3.000	1.643
Gaver og blomster	1.082	2.565	0
ABF kontingent	3.564	3.600	3.501
Kurser og administration	400	1.800	400
Øvrige foreningsomkostninger i alt	12.188	16.365	10.944
7 Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver	72	300	362
Renter, obligationer, omsætningsaktiver	240.119	237.900	251.727
Kursgevinster, omsætningsaktiver	74.815	0	127.257
Finansielle indtægter i alt	315.006	238.200	379.346

NOTER

	2019	Budget 2019 (Ej revideret)	2018
8 Finansielle omkostninger			
Gebyrer mv.	545	-1.000	586
Renter, lån.....	64.354	68.684	68.039
Renter, kontrakter	730.846	720.000	721.130
Indeksregulering prioritetsgæld	62.292	62.291	102.191
Prioritetsrenter, kreditforeninger	405.884	405.884	416.477
Offentlig støtte - prioritetsrenter	-15.379	-19.661	-28.828
Finansielle omkostninger i alt.....	1.248.542	1.236.198	1.279.595
		2019	2018
9 Grunde og bygninger			
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			
Manglende boligafgift		4.873	0
Forudbetalt ABF kontingent		2.754	2.646
Tilgodehavende renter obligationer		118.363	124.310
Forudbetalte poster i alt.....		125.990	126.956
11 Andre værdipapirer og kapitalandele			
Obligationer		9.709.531	10.195.571
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt.....		9.709.531	10.195.571
Kursværdi af obligationer udgør pr. 31. december 2019 kr. 12.497.934			

NOTER

	2019	2018
12 Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank, kt. 10248573	69.061	85.842
Arbejdernes Landsbank, kt. 10247291	186.890	199.167
Nykredit, kt. 1776953	219.555	547.501
Likvide beholdninger i alt	475.506	832.510
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	-7.456.446	-7.364.794
Ændring i dagsværdi rentesikring.....	-2.138.016	-32.207
Betalte prioritetsafdrag	409.826	406.828
Udtrækning af obligationer.....	-560.855	-555.370
Indeksregulering lån	-62.292	-102.191
Rest årets resultat.....	124.111	191.289
	-9.683.672	-7.456.445
Egenkapital før andre reserver	-6.784.472	-4.557.245
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo.....	129.266	238.699
Årets tilgang	97.200	86.200
Årets afgang.....	-94.680	-195.633
	131.786	129.266
Egenkapital i alt	-6.652.686	-4.427.979

NOTER

	2019	2018
14 Prioritetsgæld		
Indekslån, Nykredit	6.727.492	7.075.026
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-412.368	-415.000
Prioritetsgæld i alt	6.315.124	6.660.026

	Renter 2019	Afdrag 2019	Restgæld pr. 31/12 2019	Kursværdi pr. 31/12 2019
Nykredit, indekslån	405.884	409.826	6.727.492	12.506.689
Flexlån, restløbetid 22 år				
	405.884	409.826	6.727.492	12.506.689

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. 6.727.492 udgør kr. 415.000.

15 Anden gæld		
Anlægslån, Nykredit	13.737.075	13.737.075
Rentesikring, Nykredit	10.966.585	8.828.569
Anden gæld i alt	24.703.660	22.565.644

Foreningen har pr. 31. december 2019 indgået finansielaftale om renteombytning (renteswap) af CIBOR6 til fastrente på 5 pct. p.a. - Se note 17

16 Øvrig anden gæld		
Afsat revision, deltagelse generalforsamling	3.750	0
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	16.875
Mellemregning ved salg af andele	0	416.801
Øvrig anden gæld i alt	23.750	433.676

NOTER

2019

2018

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 2019 udgør markedsværdiopgørelsen af den finansielle aftale et urealiseret tab på kr. 10.966.585, 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. 6.727.492 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 14.496.000.

NOTER

	2019	2018
19 Beregning af andelsværdi		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra a (anskaffelsesprisen).		
Foreningens egenkapital før andre reserver		-6.774.472
Regulering i henhold til værdiansættelsesprincip:		
Beholdning obligationer, regnskabsmæssig værdi	-9.709.531	
Kursregulering obligationer, kursværdi	<u>12.275.136</u>	2.565.605
Renteswap , kostpris	0	
Renteswap, dagsværdi	<u>10.966.585</u>	<u>10.966.585</u>
Reguleret egenkapital pr. 31. december 2019		<u>6.970.516</u>
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 (6.970.516/2.899.200) =		<u>2,40</u>

Bestyrelsen foreslår, at kursen 2,40 anvendes ved salg af andele frem til næste ordinære generalforsamling.

<u>Andelsbolig</u>	<u>Fordelingstal</u>	<u>Andel i formue</u>
Villestoftehaven 36	161.200	387.571
Villestoftehaven 38	150.000	360.643
Villestoftehaven 40	161.200	387.571
Villestoftehaven 42	161.200	387.571
Villestoftehaven 44	161.200	387.571
Villestoftehaven 46	150.000	360.643
Villestoftehaven 48	150.000	360.643
Villestoftehaven 50	161.200	387.571
Villestoftehaven 52	161.200	387.571
Villestoftehaven 54	171.800	413.057
Villestoftehaven 56	171.800	413.057
Villestoftehaven 58	171.800	413.057
Villestoftehaven 60	171.800	413.057
Villestoftehaven 62	161.200	387.571
Villestoftehaven 64	161.200	387.571
Villestoftehaven 66	161.200	387.571
Villestoftehaven 68	150.000	360.643
Villestoftehaven 70	161.200	387.571
Afrundingsdifference	0	6
	<u>2.899.200</u>	<u>6.970.516</u>

NOTER

Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Birkely					
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Seneste regnskabsperiode				1. januar 2019 - 31. december 2019	
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		131.786	77
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			0,91
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			663
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)	-21	-99	-51
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi			4.081
K2	Gæld - omsætningsaktiver			12.382
K3	Teknisk andelsværdi			16.463

NOTER

3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	20	4	1
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	111	66
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	20	115	56
4	Finansielle forhold			
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			-117
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	236	238	240
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.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. 300 af 26. marts 2019 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.