



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

CVR-nummer: 32523641

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2020 til 31. december 2020**

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2021

dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Resultatopgørelse	8
Balance, aktiver	9
Balance, passiver	10
Noter	11
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Birkely	19
Anvendt regnskabspraksis	22



Andelsboligforeningen Birkely

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 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020.

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 16. april 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 16. april 2021
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16645699


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

Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank
Torvegade 3
5000 Odense C

Revisor

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
Bredbjergvej 46
5230 Odense M



RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	Budget 2020 (Ej revideret)	2019
Indtægter, andelshavere	1.146.880	1.148.730	1.116.365
1 Øvrige indtægter	122.432	0	3.000
Indtægter i alt.....	1.269.312	1.148.730	1.119.365
2 Ejendomsskat og forsikringer	-118.912	-128.500	-124.981
3 Vedligeholdelse, løbende.....	-11.948	-66.156	-1.303
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-14.691	0	-93.377
5 Administrationsomkostninger	-27.632	-28.000	-40.670
6 Øvrige foreningsomkostninger	-11.097	-13.500	-12.188
Omkostninger i alt	-184.280	-236.156	-272.519
Resultat før finansielle poster	1.085.032	912.574	846.846
7 Finansielle indtægter.....	287.017	271.306	315.006
8 Finansielle omkostninger.....	-1.237.804	-1.240.655	-1.248.542
Finansielle poster i alt.....	-950.787	-969.349	-933.536
Årets resultat	134.245	-56.775	-86.690
Forslag til resultatdisponering:			
Årets hensættelse til			
vedligeholdelse af ejendommen	103.200	103.200	97.200
Anvendelse af hensættelser	-15.000	-66.156	-94.680
Hensættelse til vejlaug.....	122.432	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Betalte prioritetsafdrag	412.369	412.368	409.826
Udtrækning af obligationer.....	-562.555	-561.390	-560.855
Indeksregulering af indekslån.....	-52.359	-52.359	-62.292
Overført restandel af årets resultat	126.158	107.562	124.111
Resultatdisponering i alt	134.245	-56.775	-86.690



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
AKTIVER

	2020	2019
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	115.060	125.990
Tilgodehavender i alt.....	115.060	125.990
11 Andre værdipapirer og kapitalandele	9.206.014	9.709.531
Værdipapirer og kapitalandele i alt.....	9.206.014	9.709.531
12 Likvide beholdninger	765.583	475.506
Omsætningsaktiver.....	10.086.657	10.311.027
AKTIVER.....	24.582.657	24.807.027



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
PASSIVER

	2020	2019
Andelsindskud	2.899.200	2.899.200
Overført resultat m.v.....	-10.549.435	-9.683.672
	-7.650.235	-6.784.472
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	342.418	131.786
Andre reserver i alt.....	342.418	131.786
13 Egenkapital.....	-7.307.817	-6.652.686
14 Prioritetsgæld.....	5.954.519	6.315.124
15 Anden gæld.....	25.493.036	24.703.660
Langfristede gældsforpligtelser i alt	31.447.555	31.018.784
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	412.964	412.368
Modtagne forudbetalinger fra andelshavere	4.955	4.811
16 Øvrig anden gæld.....	25.000	23.750
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	442.919	440.929
Gældsforpligtelser	31.890.474	31.459.713
PASSIVER	24.582.657	24.807.027
17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19 Beregning af andelsværdi		



NOTER

	2020	Budget 2020 (Ej revideret)	2019
1 Øvrige indtægter			
Gebyr ved salg	0	0	3.000
Indtægt vejvedligeholdelse fra Odense kommune	122.432	0	0
Øvrige indtægter i alt	122.432	0	3.000
2 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	90.271	97.500	96.857
Forsikringer	28.641	31.000	28.124
Ejendomsskat og forsikringer i alt	118.912	128.500	124.981
3 Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse	2.754	66.156	0
Havedage mv.	850	0	1.303
Maling	8.344	0	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	11.948	66.156	1.303
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
VVS, varmeveksler	0	0	81.064
Murer	0	0	12.313
Tømrer	14.691	0	0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	14.691	0	93.377



NOTER

	2020	Budget 2020 (Ej revideret)	2019
5 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager	0	1.200	0
Hjemmeside	1.320	0	0
Småanskaffelser	62	0	3.795
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.250	18.800	17.500
Revisor, deltagelse generalforsamling 2019	4.000	4.500	3.750
Revisor, deltagelse generalforsamling tidligere år	0	0	3.750
Revisor, likviditetsbudget og 5 års prognose	2.750	3.500	2.500
Revisor, regnskabsmøde med bestyrelse og nykredit	0	0	3.000
Revisor, Konsekvensberegninger låneomlægning	0	0	6.375
Afsat revisor i overensstemmelse ved balancen.	1.250	0	0
Administrationsomkostninger i alt	27.632	28.000	40.670
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Skattefri godtgørelse	5.400	5.400	5.400
Generalforsamling mv.	1.078	2.000	1.742
Gaver og blomster	520	1.200	1.082
ABF kontingent	3.699	3.700	3.564
Kurser og administration	400	1.200	400
Øvrige foreningsomkostninger i alt	11.097	13.500	12.188



NOTER

	2020	Budget 2020 (Ej revideret)	2019
7 Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver	0	300	72
Renter, obligationer, omsætningsaktiver	227.980	226.006	240.119
Kursgevinster, omsætningsaktiver	59.037	45.000	74.815
Finansielle indtægter i alt.....	287.017	271.306	315.006
8 Finansielle omkostninger			
Renter, pengeinstitutter.....	1.508	0	0
Gebyrer mv.	547	1.000	545
Renter, lån.....	72.207	64.360	64.354
Renter, kontrakter	719.249	731.000	730.846
Indeksregulering prioritetsgæld	52.359	52.359	62.292
Prioritetsrenter, kreditforeninger	394.529	394.531	405.884
Offentlig støtte - prioritetsrenter	-2.595	-2.595	-15.379
Finansielle omkostninger i alt.....	1.237.804	1.240.655	1.248.542
		2020	2019
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.



NOTER

	2020	2019
10 Forudbetalte poster		
Manglende boligafgift	0	4.873
Forudbetalt ABF kontingent	2.835	2.754
Tilgodehavende renter obligationer	112.225	118.363
Forudbetalte poster i alt.....	115.060	125.990
11 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Obligationer	9.206.014	9.709.531
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt.....	9.206.014	9.709.531
Kursværdi af obligationer udgør pr. 31. december 2020 kr. 12.152.218		
12 Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank, kt. 10248573, Vedligehold	138.421	69.061
Arbejdernes Landsbank, kt. 10247291	168.002	186.890
Arbejdernes Landsbank, Vejkonto	122.432	0
Nykredit, kt. 1776953	336.728	219.555
Likvide beholdninger i alt.....	765.583	475.506



NOTER

	2020	2019
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	-9.683.672	-7.456.446
Ændring i dagsværdi rentesikring.....	-789.376	-2.138.016
Betalte prioritetsafdrag	412.369	409.826
Udtrækning af obligationer.....	-562.555	-560.855
Indeksregulering lån	-52.359	-62.292
Rest årets resultat.....	126.158	124.111
	-10.549.435	-9.683.672
Egenkapital før andre reserver	-7.650.235	-6.784.472
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo.....	131.786	129.266
Årets tilgang	225.632	97.200
Årets afgang.....	-15.000	-94.680
	342.418	131.786
Egenkapital i alt.....	-7.307.817	-6.652.686

I "**Reserveret til vedligeholdelse af ejendom**" som udgår kr. 342.418 indgår kr. 122.432 som er reserveret til vejlaug. Dermed er der realt kr. 219.986 reserveret til vedligeholdelse af ejendom.



NOTER

	2020	2019
14 Prioritetsgæld		
Indekslån, Nykredit	6.367.483	6.727.492
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-412.964	-412.368
Prioritetsgæld i alt	5.954.519	6.315.124

	Renter 2020	Afdrag 2020	Restgæld pr. 31/12 2020	Kursværdi pr. 31/12 2020
Nykredit, indekslån	394.529	412.369	6.367.483	12.202.983
Flexlån, restløbetid 22 år				
	394.529	412.369	6.367.483	12.202.983

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. 6.367.483 udgør kr. 412.964.

15 Anden gæld		
Anlægslån, Nykredit	13.737.075	13.737.075
Rentesikring, Nykredit	11.755.961	10.966.585
Anden gæld i alt	25.493.036	24.703.660

Foreningen har pr. 31. december 2020 indgået finansiellaftale om renteombytning (renteswap) af CIBOR 6M til fastrente på 5,05 pct. p.a. - Se note 17

16 Øvrig anden gæld		
Afsat revision, deltagelse generalforsamling	2.750	3.750
Afsat revision, budgetter	4.000	0
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	18.250	20.000
Øvrig anden gæld i alt	25.000	23.750



NOTER

2020

2019

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 2020 udgør markedsværdiopgørelsen af den finansielle aftale et urealiseret tab på kr. 11.755.961, 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. 6.367.493 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 14.496.000.



NOTER

	2020	2019
19 Beregning af andelsværdi		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra a (anskaffelsesprisen).		
Foreningens egenkapital før andre reserver		-7.648.985
Regulering i henhold til værdiansættelsesprincip:		
Beholdning obligationer, regnskabsmæssig værdi	-	
	9.206.014	
Kursregulering obligationer, kursværdi		2.996.969
	<u>12.202.983</u>	
Renteswap , kostpris	0	
Renteswap, dagsværdi		11.755.961
	<u>11.755.961</u>	
Reguleret egenkapital pr. 31. december 2020		<u>7.103.945</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 $(7.103.945/2.899.200) =$		<u>2,45</u>
Bestyrelsen foreslår, at kursen 2,45 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	394.990
Villestøftehaven 38	150.000	367.547
Villestøftehaven 40	161.200	394.990
Villestøftehaven 42	161.200	394.990
Villestøftehaven 44	161.200	394.990
Villestøftehaven 46	150.000	367.547
Villestøftehaven 48	150.000	367.547
Villestøftehaven 50	161.200	394.990
Villestøftehaven 52	161.200	394.990
Villestøftehaven 54	171.800	420.964
Villestøftehaven 56	171.800	420.964
Villestøftehaven 58	171.800	420.964
Villestøftehaven 60	171.800	420.964
Villestøftehaven 62	161.200	394.990
Villestøftehaven 64	161.200	394.990
Villestøftehaven 66	161.200	394.990
Villestøftehaven 68	150.000	367.547
Villestøftehaven 70	161.200	394.990
Afrundingsdifference	0	1
	<u>2.899.200</u>	<u>7.103.94</u>



NOTER

Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Birkely					
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Seneste regnskabsperiode				1. januar 2020 - 31. december 2020	
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		342.418	200
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			2,36
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			681
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)	-99	-51	79
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			4.159
K2	Gæld - omsætningsaktiver			12.765
K3	Teknisk andelsværdi			16.924



NOTER

3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	4	1	7
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	111	55	9
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	115	56	16
4	Finansielle forhold			
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			-120
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	238	240	241
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 indekslån 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. 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.