



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

CVR-nummer: 32523641

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2022 til 31. december 2022**

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2023

dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Resultatopgørelse	8
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Birkely	20
Anvendt regnskabspraksis	23



BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Birkely.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2022.

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 21. marts 2023

Bestyrelse

Anna Marie 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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningsloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold ved revisionen

Foreningen 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, andelsboligforeningsloven 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 21. marts 2023
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16645699

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 Marie 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 2022**

	2022	Budget 2022 (Ej revideret)	2021
Indtægter, andelshavere	1.216.788	1.216.782	1.181.565
1 Øvrige indtægter	0	0	3.000
Indtægter i alt.....	1.216.788	1.216.782	1.184.565
2 Ejendomsskat og forsikringer	-130.437	-126.200	-126.148
3 Vedligeholdelse, løbende.....	-9.052	-12.000	-7.114
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-112.710	0	-11.834
5 Administrationsomkostninger	-25.824	-29.200	-29.870
6 Øvrige foreningsomkostninger	-10.959	-13.700	-9.964
Omkostninger i alt.....	-288.982	-181.100	-184.930
Resultat før finansielle poster	927.806	1.035.682	999.635
7 Finansielle indtægter.....	204.420	210.378	214.002
8 Finansielle omkostninger.....	-1.370.596	-1.370.013	-1.195.742
Finansielle poster i alt.....	-1.166.176	-1.159.635	-981.740
Årets resultat.....	-238.370	-123.953	17.895
Forslag til resultatdisponering:			
Årets hensættelse til			
vedligeholdelse af ejendommen	96.000	96.000	96.000
Anvendelse af hensættelser	-113.000	-12.000	-12.000
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat	-221.370	-207.953	-66.105
Resultatdisponering i alt	-238.370	-123.953	17.895



RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	Budget 2022 (Ej revideret)	2021
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	-238.370	-123.953	17.895
Betalte prioritetsafdrag	-418.042	-419.828	-412.468
Udtrækning af obligationer	566.321	562.734	563.102
Kursregulering	10.581	15.000	14.024
Indeksregulering af indekslån og kursregulering	191.457	191.457	199
Likviditetsresultat i alt	111.947	225.410	182.752



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021
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	104.376	108.105
Tilgodehavender i alt	104.376	108.105
11 Andre værdipapirer og kapitalandele	8.051.985	8.628.887
Værdipapirer og kapitalandele i alt	8.051.985	8.628.887
12 Likvide beholdninger	1.077.474	957.941
Omsætningsaktiver	9.233.835	9.694.933
AKTIVER	23.729.835	24.190.933



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
Andelsindskud	2.899.200	2.899.200
Overført resultat m.v.....	-2.170.299	-8.370.086
	728.901	-5.470.886
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	409.418	426.418
Andre reserver i alt.....	409.418	426.418
13 Egenkapital.....	1.138.319	-5.044.468
14 Prioritetsgæld.....	5.299.229	5.535.189
15 Anden gæld.....	16.826.425	23.247.582
Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.125.654	28.782.771
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	429.202	419.826
Modtagne forudbetalinger fra andelshavere	10.982	5.104
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	1.425	0
16 Øvrig anden gæld.....	24.253	27.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	465.862	452.630
Gældsforpligtelser	22.591.516	29.235.401
PASSIVER	23.729.835	24.190.933
17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19 Beregning af andelsværdi		



EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Andelsindskud		
Saldo primo.....	2.899.200	2.899.200
Andelsindskud.....	2.899.200	2.899.200
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	-8.370.086	-10.549.435
Ændring i dagsværdi rentesikring.....	6.421.157	2.245.454
Rest årets resultat.....	-221.370	-66.105
Overført resultat m.v.....	-2.170.299	-8.370.086
Egenkapital før andre reserver	728.901	-5.470.886
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo.....	426.418	342.418
Årets tilgang	96.000	96.000
Årets afgang.....	-113.000	-12.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	409.418	426.418
EGENKAPITAL.....	1.138.319	-5.044.468



NOTER

	2022	Budget 2022 (Ej revideret)	2021
1 Øvrige indtægter			
Gebyr ved salg	0	0	3.000
Øvrige indtægter i alt	0	0	3.000
2 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	105.353	99.200	96.205
Forsikringer	25.084	27.000	29.943
Ejendomsskat og forsikringer i alt	130.437	126.200	126.148
3 Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse	2.321	12.000	2.832
Tømrer	6.071	0	0
VVS	0	0	3.363
Havedage mv.	660	0	280
Maling	0	0	639
Vedligeholdelse, løbende i alt	9.052	12.000	7.114
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
VVS, varmeveksler	0	0	11.834
Tømrer	112.710	0	0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	112.710	0	11.834



NOTER

	2022	Budget 2022 (Ej revideret)	2021
5 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager	70	100	0
Hjemmeside	1.500	1.500	1.500
Småanskaffelser	1	0	170
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.300	19.300	17.500
Revisor, engagementforespørgsel og hvidvask mv.	1.450	950	500
Revisor, deltagelse generalforsamling	2.850	3.250	3.500
Revisor, likviditetsbudget og 5 års prognose	4.100	4.100	4.000
Afsat revisor i overensstemmelse med note 16	-3.447	0	2.700
Administrationsomkostninger i alt	25.824	29.200	29.870
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Skattefri godtgørelse	5.400	5.400	5.400
Generalforsamling mv.	694	2.000	662
Leje og rengøring fælleshus	500	500	0
Gaver og blomster	450	1.200	0
ABF kontingent	3.915	3.800	3.807
Kurser og administration	0	800	95
Øvrige foreningsomkostninger i alt	10.959	13.700	9.964
7 Finansielle indtægter			
Renter, obligationer, omsætningsaktiver	204.420	210.378	214.002
Finansielle indtægter i alt	204.420	210.378	214.002



NOTER

	2022	Budget 2022 (Ej revideret)	2021
8 Finansielle omkostninger			
Renter, pengeinstitutter AL	3.991	0	569
Renter, pengeinstitutter Nykredit	870	0	4.051
Gebyrer mv.	-7	6.000	5.381
Kurstab, omsætningsaktiver	10.581	0	14.024
Renter, Anlægs lån, Nykredit	116.222	88.000	74.998
Renter, kontrakter	674.751	711.124	716.126
Indeksregulering prioritetsgæld	191.457	191.457	199
Prioritetsrenter, kreditforeninger	372.731	373.432	380.394
Finansielle omkostninger i alt	1.370.596	1.370.013	1.195.742
		2022	2021
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			
Forudbetalt ABF kontingent		2.997	2.916
Tilgodehavende renter obligationer		101.379	105.189
Forudbetalte poster i alt		104.376	108.105
11 Andre værdipapirer og kapitalandele			
Obligationer		8.051.985	8.628.887
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt		8.051.985	8.628.887
Kursværdi af obligationer udgør pr. 31. december 2022 kr. 10.573.949.			



NOTER

	2022	2021
12 Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank, kt. 10248573, Vedligehold	192.865	217.893
Arbejdernes Landsbank, kt. 10247291	108.140	142.177
Arbejdernes Landsbank, Vejkonto	122.225	122.355
Nykredit, kt. 1776953	654.244	475.516
Likvide beholdninger i alt	1.077.474	957.941
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	-8.370.086	-10.549.435
Ændring i dagsværdi rentesikring.....	6.421.157	2.245.454
Rest årets resultat.....	-221.370	-66.105
	-2.170.299	-8.370.086
Egenkapital før andre reserver	728.901	-5.470.886
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo.....	426.418	342.418
Årets tilgang	96.000	96.000
Årets afgang.....	-113.000	-12.000
	409.418	426.418
Egenkapital i alt	1.138.319	-5.044.468

I "**Reserveret til vedligeholdelse af ejendom**" som udgår kr. 409.418 indgår kr. 122.432 som er reserveret til vejlaug. Dermed er der reelt kr. 286.986 reserveret til vedligeholdelse af ejendom.



NOTER

	2022	2021
14 Prioritetsgæld		
Indekslån, Nykredit	5.728.431	5.955.015
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-429.202	-419.826
Prioritetsgæld i alt	5.299.229	5.535.189

	Renter 2022	Afdrag 2022	Restgæld pr. 31/12 2022	Kursværdi pr. 31/12 2022
Nykredit, indekslån	372.731	418.042	5.728.431	10.297.022
Flexlån, restløbetid 20 år				
	<u>372.731</u>	<u>418.042</u>	<u>5.728.431</u>	<u>10.297.022</u>

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. 5.728.431 udgør kr. 429.202.

15 Anden gæld		
Anlægsloan, Nykredit	13.737.075	13.737.075
Rentesikring, Nykredit	3.089.350	9.510.507
Anden gæld i alt	16.826.425	23.247.582

Foreningen har pr. 31. december 2022 indgået finansielaftale om renteombytning (renteswap) af CIBOR 6M til fastrente på 5,05 pct. p.a..

16 Øvrig anden gæld		
Revision, deltagelse generalforsamling	3.250	2.850
Revisor, engagementforespørgsel og hvidvask	938	938
Revisor, ej elektronisk underskrift	0	313
Revisor, skema	625	625
Revisor, print af regnskaberne	625	625
Revision, budgetter	0	4.100
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.900	19.300
Revisor, rabat	-1.085	-1.051
Øvrig anden gæld i alt	24.253	27.700



NOTER

2022

2021

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 2022 udgør markedsværdiopgørelsen af den finansielle aftale et urealiseret tab på kr. 3.089.350, 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. 5.728.431 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 14.496.000.



NOTER

	2022	2021
19 Beregning af andelsværdi		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra a (anskaffelsesprisen).		
Foreningens egenkapital før andre reserver		728.901
Regulering i henhold til værdiansættelsesprincip:		
Beholdning obligationer, regnskabsmæssig værdi	-	
	8.051.985	
Kursregulering obligationer, kursværdi		2.521.964
	<u>10.573.949</u>	
Renteswap , kostpris	0	
Renteswap, dagsværdi		3.089.350
	<u>3.089.350</u>	
Reguleret egenkapital pr. 31. december 2022		<u>6.340.215</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 $(6.340.215/2.899.200) =$ 2,19

Bestyrelsen foreslår, at kursen 2,19 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	352.526
Villestoftehaven 38	150.000	328.033
Villestoftehaven 40	161.200	352.526
Villestoftehaven 42	161.200	352.526
Villestoftehaven 44	161.200	352.526
Villestoftehaven 46	150.000	328.033
Villestoftehaven 48	150.000	328.033
Villestoftehaven 50	161.200	352.526
Villestoftehaven 52	161.200	352.526
Villestoftehaven 54	171.800	375.707
Villestoftehaven 56	171.800	375.707
Villestoftehaven 58	171.800	375.707
Villestoftehaven 60	171.800	375.707
Villestoftehaven 62	161.200	352.526
Villestoftehaven 64	161.200	352.526
Villestoftehaven 66	161.200	352.526
Villestoftehaven 68	150.000	328.033
Villestoftehaven 70	161.200	352.526
Afrundingsdifference	0	-5
	<u>2.899.200</u>	<u>6.340.215</u>



NOTER

. Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Birkely					
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Seneste regnskabsperiode				1. januar 2022 - 31. december 2022	
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		
	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		14.496.000	8.487
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		409.418	240
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			2,82
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			723
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)	79	10	-140
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi			3.712
K2	Gæld - omsætningsaktiver			7.821
K3	Teknisk andelsværdi			11.533



NOTER

3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	7	4	5
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	9	7	66
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	16	11	71
	Vedligeholdelse			
		Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering	X		
4	Finansielle forhold			
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			-56
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	241	241	245



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Birkely er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven 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 ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

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

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

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



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af noterne, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Leif Lundgaard

Kasserer

Serienummer: 92e9ae14-9635-48d7-a846-4b88c49ba5ce

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-03-28 11:17:27 UTC



Laila Vad Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 00539391-b625-4fcf-b78d-0285ad7c3ef1

IP: 176.23.xxx.xxx

2023-03-28 15:03:20 UTC



Anna Marie Kjelds

Bestyrelsesformand

Serienummer: f369c1eb-9b3c-4d51-a1af-33466825948f

IP: 80.163.xxx.xxx

2023-03-28 19:44:56 UTC



Morten Damgaard Møller

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-186285920626

IP: 82.134.xxx.xxx

2023-03-28 21:00:55 UTC



Penneo dokumentnøgle: U100A-FAEMC-8SBXN-KEJXE-CE7DO-2WZ53

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske s igneringsbeviser i ndle-jret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>