

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
BIRKELY**

Villestoftehaven 36-70
5210 Odense NV

ÅRSRAPPORT FOR ÅRET 2023

31. regnskabsår

Cvr. nr. 32 52 36 41

Godkendt på ordinær generalforsamling den ¹⁴/3 2024

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Indstilling til generalforsamlingen om godkendelse af årsregnskab m.v.	3
Revisionspåtegning	4-6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31. december	8-9
Noter	10-12
Nøgleoplysningsskema	13-14
Budget	15
Anvendt regnskabspraksis	16-19

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Birkely.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Hvidvaskloven kræver, at foreninger omfattet af loven er opmærksomme på, om personer i deres bestyrelse er politisk eksponerede (PEP) og derfor udgør en øget risiko.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense den 15. februar 2024

Bestyrelsen:


Anna Kjelds
Formand


Leif Lundgaard
Kasserer


Leila Vad Hansen
Bestyrelsesmedlem

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Birkely

Konklusion:

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Birkely for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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 revisors 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 vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i budgetoversigten. Disse budgettal har, som det også fremgår af budgetoversigten, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet:

Ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar:

Vores ansvar 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 yderlige krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugeren træffer på grundlag af årsregnskabet.

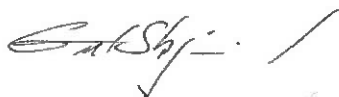
Som led i en revision der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderlige krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 interne 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificerer 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 andelsboligforeningen 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.

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.

Grindsted den 15. februar 2024



Gert Skjønnemand

Registreret Revisor, HA - FSR Danske Revisorer

RevisionPlus ApS

Registreret revisionsanpartsselskab

MNE nr. 3464

RESULTATOPGØRELSE
FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER

Note	2023	2022
<u>INDTÆGTER:</u>		
Boligafgifter	1.253.328	1.216.788
Øvrige indtægter	6.000	0
INDTÆGTER I ALT	1.259.328	1.216.788
<u>OMKOSTNINGER:</u>		
Ejendomsskat	105.353	105.353
Vedligeholdelse, Ejendom	11.701	112.710
Vedligeholdelse, Grund	3.544	9.052
Generalforsamling og møder	1.812	1.194
Gaver og anden repræsentation	1.274	450
Bestyrelseshonorar, div.	5.670	5.400
Kontingenter	4.041	3.915
Forsikringer	28.636	25.084
Revisorhonorar	22.247	24.253
Kontorholdsomkostninger	0	71
Porto og gebyrer	983	-7
Hjemmeside/webhotel	1.620	1.500
OMKOSTNINGER I ALT	186.881	288.975
RESULTAT FØR FINANSIERING	1.072.447	927.813
1 Finansielle indtægter	210.621	204.420
2 Finansielle omkostninger	1.399.414	1.370.603
FINANSIERING I ALT	-1.188.793	-1.166.183
ÅRETS RESULTAT	-116.346	-238.370
Der foreslåes anvendt således:		
Hensættelser til vedligehold	96.000	96.000
Anvendte hensættelser	12.000	113.000
Afdrag prioritetsgæld	425.940	418.042
Overført resultat	-626.286	-639.412
Årets resultat	-116.346	-238.370

BALANCE PR. 31. DECEMBER
AKTIVER

Note	2023	2022
<u>ANLÆGSAKTIVER:</u>		
6 Ejendom, anskaffelsessum	14.496.000	14.496.000
Anlægsaktiver i alt	14.496.000	14.496.000
 ANLÆGSAKTIVER I ALT	 14.496.000	 14.496.000
 <u>OMSÆTNINGSAKTIVER:</u>		
3 Værdipapirer	7.749.112	8.051.985
Finansielle omsætningsaktiver i alt	7.749.112	8.051.985
 Periodeafgrænsningsposter	3.132	2.997
Tilgodehavender, renter obligationer	102.904	101.379
Tilgodehavender i alt	106.036	104.376
 Nykredit, 1776953	687.895	654.244
Arbejdsernes Landsbank , 0247291	84.461	108.140
Arbejdsernes Landsbank , 0248573	274.215	192.865
Arbejdsernes Landsbank , 0244689	122.295	122.225
Likvider i alt	1.168.866	1.077.474
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	 9.024.014	 9.233.835
 AKTIVER I ALT	 23.520.014	 23.729.835

BALANCE PR. 31. DECEMBER
PASSIVER

Note	2023	2022
<u>EGENKAPITAL:</u>		
7 Indskud, andelsbeviser	2.899.200	2.899.200
Overført resultat, primo	-2.170.299	-8.370.086
Ændring i dagsværdi, rentesikring	-784.665	6.421.157
Overført resultat, året	-626.286	-639.412
Afdrag på prioritetsgæld	425.940	418.042
Egenkapital før hensættelser	-256.110	728.901
<u>HENSÆTTELSE:</u>		
4 Hensat til fremtidig vedligeholdelse	493.418	409.418
Hensættelser i alt	493.418	409.418
8 EGENKAPITAL I ALT	237.308	1.138.319
<u>GÆLD:</u>		
9 Prioritetsgæld	5.383.776	5.299.229
5 Anden gæld	17.449.721	16.826.425
Langfristet gæld i alt	22.833.497	22.125.654
Korfristet del af langfristet gæld	430.514	429.202
Skyldig, andelshavere	195	10.982
Skyldige omkostninger	18.500	25.678
Kortfristet gæld i alt	449.209	465.862
GÆLD I ALT	23.282.706	22.591.516
PASSIVER I ALT	23.520.014	23.729.835
10 Sikkerhedsstillelser og eventuelforpligtelser.		
11 Kontraktlige forpligtigelser og eventuelposter		

NOTER

	2023	2022
1 Finansielle indtægter		
Rente indtægter, bank	4.701	0
Rente indtægter, obligationer	205.920	204.420
Finansielle indtægter i alt	210.621	204.420
2 Finansielle omkostninger		
Rente udgifter, bank	0	4.861
Rente udgifter, banklån	566.153	116.222
Rente udgifter, prioritetsgæld	377.375	372.731
Renter udgifter, kontrakter	218.190	674.751
Indeksregulering, prioritetsgæld	511.799	191.457
Kurs tab/ -gevinst	-274.103	10.581
Finansielle omkostninger i alt	1.399.414	1.370.603
3 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Obligationer	7.749.112	8.051.985
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	7.749.112	8.051.985
Kursværdi af obligationer udgør pr. 31. december 2023 kr. 9.662.067.		
4 Hensættelser til fremtidig vedligehold		
Saldo Primo	409.418	426.418
Årets tilgang	96.000	96.000
Årets afgang	-12.000	-113.000
Hensættelser til fremtidig vedligehold i alt	493.418	409.418
I "hensættelser til fremtidig vedligehold" som udgår kr. 493.418 indgår kr. 122.432 som er reserveret til vejlaug. Dermed er der reelt kr. 286.986 hensat til fremtidig vedligehold.		
5 Anden gæld		
Anlægs lån, Nykredit	13.575.706	13.737.075
Rentesikring, Nykredit	3.874.015	3.089.350
Anden gæld i alt	17.449.721	16.826.425

Foreningen har pr. 30. juni 2008 indgået finansielaftale om renteombytning (renteswap) af CIBOR 6M til fastrente på 5,05 pct. p.a..

NOTER

6 Fast ejendom

Kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2023 (2012 vurdering) udgør kr. 19200000. Heraf grundværdi kr. 4787300.

7 <u>Indskud fra andelshaverne</u>	antal stk.	pr. andel	I alt
Boligtype 85 kvm	4	150.000	600.000
Boligtype 95 kvm	10	161.200	1.612.000
Boligtype 105 kvm	4	171.800	687.200
			<u>2.899.200</u>

8 Kursværdi af andelene pr. 31. december 2023

Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 stk. 2, punkt a - c.

Bestyrelsen vurderer, at ansættelsen bør ske med udgangspunkt i enten anskaffelsessum eller kontant ejendomsværdi. Efterfølgende er vist beregninger efter de to principper:

	Anskaffelsessum	Kontant ejendomsværdi
Egenkapital	237.308	237.308
Hensættelse til vedligehold	-493.418	-493.418
Renteswap, kostpris	0	0
Renteswap, dagsværdi	3.874.015	3.874.015
Anskaffelsessum ejendomsværdi, tilbageført	0	-14.496.000
Kontant ejendomsværdi 2023, fremført	0	19.200.000
Nominel obligationsværdi, tilbageført	-7.749.112	-7.749.112
Kursværdi af obligationer, fremført	9.662.067	9.662.067
Nominel pantebrevsgæld, tilbageført	0	5.383.776
Kursværdi af prioritetsgæld, fremført	0	-9.382.378
	<u>5.530.860</u>	<u>6.236.258</u>
Beregnet egenkapital i alt	5.530.860	6.236.258
Nominel andelskapital	2.899.200	2.899.200
Maksimal kurs pr. kr. 100 andel udgør	191	215

Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende.

Andelenes værdi	m ²	Nominelt	Kursværdi
Boliger, 4 stk. á	85,0	150.000	322.650
Boliger, 8 stk. á	95,0	161.200	346.741
Boliger, 4 stk. á	105,0	171.800	369.542

NOTER

Dertil kan tillægges et beløb svarende til det af den enkelte andelshavers dokumenterede afholdte forbedringsudgifter værdiansat til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

9 <u>Prioritetsgæld</u>	Pantebrevs restgæld	Kursværdi
Nykredit 2,5%, hovedstol kr. 15.296.933,74 restløbetid 21 år og 0 mdr.	5.814.290	9.382.378
	5.814.290	9.382.378
Prioritetsgæld til betalingen efter et år	5.383.776	
Prioritetsgæld til betalingen indenfor et år	430.514	
	5.814.290	

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er hos andelsboligforeningen afgivet erklæringer om adkomst med henblik på den enkelte andelshavers mulighed for pantsætning af sit andelsbevis.

Pant i andelsboligforeningens ejendom

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Regnskabsmæssig værdig af pantsat ejendom **14.496.000**

11 Kontraktlige forpligtigelser og eventuelposter

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

Finansielle aftaler

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

Pr. 31. december 2023 udgør markedsværdiopgørelsen af den finansielle aftale et urealiseret tab på kr. 3.874.015, som fuldt ud er indregnet i overført resultat m.v..

Den finansielle aftale opgør den 30. december 2037.

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

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I årsregnskabet for Andelsboligforeningen Birkely, anvendes andels-indskudene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke nødvendigvis til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som note til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

	<u>Antal</u>	<u>Kvm</u>
B1 Andelsboliger	18	1.708
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	17	230
Boligareal i alt	<u>35</u>	<u>1.938</u>

C1 Ved opgørelse af andelsafgiften anvendes det oprindelige indskud som fordelingstal.

C2 Ved opgørelse af boligafgiften anvendes det oprindelige indskud som fordelingstal.

D1 Andelsboligforeningen er stiftet År 1992

D2 Ejendommene er opført År 1992

E1 Andelshaver hæfter ikke for mere end der er betalt for andelen.

F1 Ved opgørelse af andelsværdien benyttes den offentlige vurdering.

	<u>Kr.</u>	<u>Kr. pr. kvm</u>
F2 Kontant ejendomsværdi ultimo året	19.200.000	9.907
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	493.418	255
F4 Reserver i procent af ejendomsværdien	2,57%	

	Ja	Nej
G1 Andelsboligforeningen har modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.	x	
G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)		x
G3 Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.		x

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA

	Kr. pr. kvm
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvm.	734
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

Andelsboligforeningens drift

	Kr. i alt	Kr. pr. kvm
J1 Årets overskud før afdrag 2021	17.895	10
J1 Årets overskud før afdrag 2022	-238.370	-140
J1 Årets overskud før afdrag 2023	-116.346	-68
K1 Foreslået andelsværdi i gennemsnit pr. andels-kvm	1.263	
K2 Gæld - omsætningsaktiver i gennemsnit pr. andels-kvm	8.348	
K3 Ejendommens tekniske værdi i gennemsnit pr. andels-kvm	9.612	

	Kr. pr. kvm
M1 Vedligeholdelse, løbende pr. andels-m2 2021	4
M1 Vedligeholdelse, løbende pr. andels-m2 2022	66
M1 Vedligeholdelse, løbende pr. andels-m2 2023	9
Der er ikke afholdt vedligeholdelsesudgifter til genopretning/renovering.	

M2 Vedl., genopretning og renovering pr. andels kvm, 2021	7
M2 Vedl., genopretning og renovering pr. andels kvm, 2022	5
M2 Vedl., genopretning og renovering pr. andels kvm, 2023	0

P1 Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) udgør	-61%
---	------

	Kr. i alt	Kr. pr. kvm
R1 Betalte afdrag 2021	412.468	241
R1 Betalte afdrag 2022	418.042	245
R1 Betalte afdrag 2023	425.940	249



BUDGET OVERSIGT
FOR 2023 OG 2024

	Realiseret 2023	Ej revideret Budget	
		2023	2024
<u>INDTÆGTER:</u>			
Boligafgifter	1.253.328	1.253.285	1.290.884
Øvrige indtægter	6.000	0	0
INDTÆGTER I ALT	1.259.328	1.253.285	1.290.884
<u>OMKOSTNINGER:</u>			
Ejendomsskat	105.353	105.350	105.353
Vedligeholdelse, Ejendom	11.701	10.600	11.230
Vedligeholdelse, Grund	3.544	2.000	2.000
Generalforsamling og møder	1.812	2.500	2.500
Gaver og anden repræsentation	1.274	1.485	1.500
Bestyrelses honorar, div.	5.670	6.200	5.500
Kontingenter	4.041	4.200	4.500
Forsikringer	28.636	21.546	26.500
Revisorhonorar	22.247	27.760	19.000
Kontorholdsomkostninger	0	200	500
Porto og gebyrer	983	1.000	1.000
Hjemmeside/webhotel	1.620	1.700	2.000
OMKOSTNINGER I ALT	186.881	184.541	181.583
RESULTAT FØR PRIORITETSYDELSE	1.072.447	1.068.744	1.109.301
Finansielle indtægter	210.621	205.005	200.861
Finansielle omkostninger	1.399.414	1.284.083	1.260.214
	1.188.793	1.079.078	1.059.353
ÅRETS RESULTAT	-116.346	-10.334	49.948
Overskudsfordeling:			
Hensættelser til vedligehold	96.000	96.000	96.000
Anvendte hensættelser	12.000	12.600	13.230
Afdrag prioritetsgæld	425.940	427.573	433.573
Overført resultat	-626.286	-521.307	-466.395
	-116.346	-10.334	49.948

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Birkely for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er, at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelens værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse / Budgetoversigt

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af budgetoversigten, 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 fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/ indfrielse/ omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående, samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab (eller amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

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.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved lånoptagelse indregnes i resultatopgørelsen.

Banklån

Banklån indregnes ved lånoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noter.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af noter.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden, samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § XX indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

F1 Ejendommens vurderingsprincip og værdi

Sæt kryds

Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien:

Anskaffelsesprisen	
Valuarvurdering	
Offentlig vurdering	X

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	19.200.000	9.907
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	493.418	255

	Gns. kr. pr. andels-kvm pr. år
H1 Boligafgift	734

	Gns. kr. pr. andels-kvm
Teknisk andelsværdi	
K1 Andelsværdi	1.263
K2 Gæld - omsætningsaktiver	8.348
K3 Teknisk andelsværdi	9.612

	Ja	Nej
L1 Vedligeholdelse	X	
Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		

	%
Friværdi	
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med P ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-61%