



spar nord

Ejendomsadministration

A/B Uldalen

Uldalsvej 8 A-H, 10 A-E og 12 A-F

9400 Nørresundby

CVR-nr. 30 16 50 12



Årsrapport 2022

Administrator:
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Administratorerklæring	5
Interne revisorerers påtegning	6
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	7 - 8

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16 - 24

Foreningsoplysninger

Navn	A/B Uldalen
Beliggende	Uldalsvej 8 A-H, 10 A-E og 12 A-F 9400 Nørresundby
CVR-nummer	30 16 50 12
Bestyrelse	Karen Søe Pedersen Lotte Bang Line Juhl
Administrator	Spar Nord Bank A/S Spar Nord Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator : Marc Bergmann Rommerdahl
Revision (ekstern)	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Revision (intern)	Kristen Molbo Uldalsvej 12E 9400 Nørresundby Lis Carlsen Uldalsvej 8H 9400 Nørresundby
Forsikringselskab:	Codan Forsikring A/S
Pengeinstitut:	Spar Nord Bank A/S, Nørresundby afdeling
Varmeingeniørfirma:	Varmekontrol

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for A/B Uldalen.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

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 regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 13. april 2023

Bestyrelsen:

Karen Søe Pedersen

Lotte Bang

Line Juhl

Administratorpåtegning

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg, den 13. april 2023

Administrator:

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Ejendomsadministration

Marc Bergmann Rommerdahl

Interne revisorers påtegning

Til medlemmerne i A/B Uldalen.

Påtegning på årsregnskabet

Jeg har gennemgået årsregnskabet og bilagene for A/B Uldalen for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022.

Jeg har ikke fundet noget at bemærke.

Ligeledes har jeg konstateret at saldo på kontoudtog pr. 31. december 2022 stemmer med det, der står i regnskabet.

Nørresundby, den 13. april 2023

Kristen Molbo

Lis Carlsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Uldalen.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Uldalen for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 Ethics Standards Board for Accountants- internationale retningslinjer for revisoreres 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

A/B Uldalen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2022 valgt at medtage det godkendte resultatbudget for 2022. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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. 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 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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.

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.

Aalborg, den 13. april 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 29 44 27 89

Henrik Hougaard
Statsautoriseret revisor
MNE-NR. 16553

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Uldalen er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende evt. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år bortset fra, at indregningen af ejendommen er ændret fra dagsværdi til anskaffelsespris for at følge Erhvervsstyrelsens opdaterede regnskabsvejledning for andelsboliger. Ændring heraf har påvirket resultatopgørelse med kr. 0, balancesummen med kr. -8.300.000 samt egenkapitalen med kr. -8.300.000. Sammenligningstallene er ikke ændret.

Resultatopgørelsen

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, fællesudgifter m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af udbytte fra aktier.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt negative renter af bankindestående.

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 evt. amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boliaafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis

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 forsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Værdipapirer

Værdipapirer måles til dagsværdi.

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). I posten fragår beløb der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2022

		Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter		680.460	680.500	680.460
Vaskeriindtægter	1	15.202	6.000	5.111
Øvrige indtægter	2	26.894	0	0
Indtægter i alt		722.556	686.500	685.571
Omkostninger				
Drift af fælleshus	3	20.979	16.000	11.398
Ejendoms- og forbrugsudgifter	4	286.652	280.500	297.674
Renholdelse og udenomsarealer	5	10.793	18.000	9.057
Vedligeholdelse, løbende	6	125.744	50.000	19.744
Administrations- og foreningsomkostninge	7	51.082	40.000	39.235
Ekstraordinære udgifter		11.066	47.300	373.553
Omkostninger i alt		506.315	451.800	750.660
Resultat før finansielle poster		216.240	234.700	-65.090
Finansielle indtægter	8	1.650	0	495
Finansielle omkostninger	9	64.576	67.500	68.735
Finansielle poster netto		62.926	67.500	68.240
Årets resultat		153.315	167.200	-133.330
Forslag til resultatdisponering:				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		153.315	167.200	-133.330
Disponeret i alt		153.315	167.200	-133.330
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		153.315	167.200	-133.330
Betalte prioritetsafdrag		-164.948	-164.500	-163.899
Likviditetsresultat i alt		-11.634	2.700	-297.230

Balance pr. 31. december 2022

		2022	2021
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	10	15.200.000	23.500.000
Materielle anlægsaktiver		15.200.000	23.500.000
Anlægsaktiver		15.200.000	23.500.000
Varmeregnskab	11	6.152	3.774
Andre tilgodehavender	12	28.100	1.463
Periodeafgrænsningsposter		17.117	16.782
Tilgodehavender		51.369	22.019
Likvide beholdninger	13	270.864	321.326
Værdipapirer	14	35.112	28.578
Omsætningsaktiver		357.345	371.922
Aktiver		15.557.345	23.871.922

Balance pr. 31. december 2022

		2022	2021
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		0	8.300.000
Overført resultat m.v.		9.553.644	10.477.796
		9.553.644	18.777.796
Andre reserver			
Sikringsfond, henlæg til kursregulering		1.084.000	0
Andre reserver		1.084.000	0
		10.637.644	18.777.796
Egenkapital og reserver			
Prioritetsgæld	15	4.660.299	4.827.352
Langfristede gældsforpligtelser		4.660.299	4.827.352
Prioritetsgæld	15	166.004	163.899
Øvrig gæld	16	93.398	102.875
Kortfristede gældsforpligtelser		259.402	266.774
		4.919.701	5.094.126
Gældsforpligtelser		4.919.701	5.094.126
		15.557.345	23.871.922
Passiver		15.557.345	23.871.922
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	17		
Nøgleoplysninger	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

	2022 kr.	2021 kr.
Reserve for opskrivning af ejendom		
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 1. januar	8.300.000	8.300.000
Årets regulering	<u>-8.300.000</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>8.300.000</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	10.477.796	10.602.281
Kursregulering værdipapirer	6.534	8.844
Afdrag lån	164.948	163.899
Overført til sikringsfond	-1.084.000	0
Rest af årets resultat	<u>-11.634</u>	<u>-297.229</u>
	<u>9.553.644</u>	<u>10.477.796</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>9.553.644</u>	<u>18.777.796</u>
Sikringsfond, henlæg til kursregulering		
Reserve primo	0	0
Årets bevægelse	<u>1.084.000</u>	<u>0</u>
	<u>1.084.000</u>	<u>0</u>
Andre reserver	<u>1.084.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>10.637.644</u>	<u>18.777.796</u>

Noter til resultatopgørelse for 2022

	Realiseret 2022 kr.	Budget 2022 (ej revideret) kr.	Realiseret 2021 kr.
Note 1. Drift af vaskeri			
Indtægter	20.489	14.000	20.472
Vaskerigruppe	-5.287	-8.000	-15.361
	15.202	6.000	5.111
Note 2. Øvrige indtægter			
Tilskud fra staten - etablering i 2021	13.000	0	0
Ladeindtægter fra elladestandere	13.894	0	0
	26.894	0	0
Note 3. Drift af fælleshus/fælleslokale			
Vedl./drift - fælleshus	1.498	5.000	1.431
Fælleshusgruppen	1.451	4.000	7.914
Køkkengruppen	17.301	6.000	1.379
Alarm brønd	729	1.000	674
	20.979	16.000	11.398
Note 4. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskat	120.465	125.000	120.775
Renovation	44.248	40.000	39.597
Forsikringer	25.340	25.500	24.835
Vand/kloak	56.002	65.000	90.414
Fællesbelysning incl. fælleshus	40.597	25.000	22.053
	286.652	280.500	297.674
Note 5. Renholdelse og udenomsarealer			
Snerydning og saltning	200	2.000	343
Fællesarealgruppen	9.763	12.000	8.405
Viceværtgruppen	830	4.000	309
	10.793	18.000	9.057
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeh. bygninger	125.744	50.000	19.450
Benzin	0	0	294
	125.744	50.000	19.744

Noter til resultatopgørelse for 2022

	Realiseret 2022 kr.	Budget 2022 (ej revideret) kr.	Realiseret 2021 kr.
Note 7. Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision	8.350	0	0
Fordelingsregnskaber	3.350	3.000	2.850
Administrationshonorar	30.155	30.500	29.455
Betalingservicegebyr (MPS)	1.815	1.500	1.317
Kontorhold, gebyrer	6.136	5.000	4.909
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>49.805</u>	<u>40.000</u>	<u>38.531</u>
Generalforsamling, møder, arrangementer	1.277	0	704
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>1.277</u>	<u>0</u>	<u>704</u>
	<u>51.082</u>	<u>40.000</u>	<u>39.235</u>
Note 8. Finansielle indtægter			
Udbytte	1.650	0	495
	<u>1.650</u>	<u>0</u>	<u>495</u>
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	31.470	32.000	32.519
Prioritetsbidrag	30.563	31.000	31.581
Øvrige renteudgifter	2.543	4.500	4.635
	<u>64.576</u>	<u>67.500</u>	<u>68.735</u>

Noter til balance pr. 31. december 2022

	2022 kr.	2021 kr.
Note 10. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 31. december	<u>15.200.000</u>	<u>15.200.000</u>
Opskrivning/nedskrivning pr. 1. januar	8.300.000	8.300.000
Årets regulering	<u>-8.300.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>0</u>	<u>8.300.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>15.200.000</u>	<u>23.500.000</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021	<u>23.500.000</u>	<u>23.500.000</u>
Note 11. Varmeregnskab		
Opkrævet aconto varme, indeværende år	-79.295	-79.460
Varmeudgift	85.447	83.517
Afregning årets varmeregskab	<u>0</u>	<u>-284</u>
	<u>6.152</u>	<u>3.774</u>
Note 12. Andre tilgodehavender		
Tilgode ved ejere	0	1.463
Øvrige tilgodehavender	23.100	0
Mellemregning Spar Nord Ejendomsadm.	<u>5.000</u>	<u>0</u>
	<u>28.100</u>	<u>1.463</u>
Note 13. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank 9314-2160401616	<u>270.864</u>	<u>321.326</u>
	<u>270.864</u>	<u>321.326</u>
Note 14. Værdipapirer		
Aktier depot	<u>35.112</u>	<u>28.578</u>
	<u>35.112</u>	<u>28.578</u>

Noter til balance pr. 31. december 2022

Note 15. Prioritetsgæld

	Renter og Bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2022	2021
Realkredit Danmark opr. 5.359.000	62.033	164.948	3.413.899	4.826.303	4.991.251
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				<u>4.826.303</u>	<u>4.991.251</u>
Kursregulering af prioritetsgæld				-1.412.404	-328.340
Prioritetsgæld i alt	62.033	164.948	3.413.899	3.413.899	4.662.911

	2022 kr.	2021 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	166.004	163.899
Lang del af gæld (mere end 1 år)	4.660.299	4.827.352
	<u>4.826.303</u>	<u>4.991.251</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	3.985.592	4.171.754

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark opr. 5.359.000

Kontantlån, rente 0,6384 %, restløbetid 26 år og 9 mdr., lånet afdrages.

Note 16. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	92.358	102.875
Skyldig afr. tidl. års forbrugsregnsk.	1.040	0
	<u>93.398</u>	<u>102.875</u>

Noter til balance pr. 31. december 2022

Note 17. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter hovedstol på kr. 5.359.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi udgør kr. 15.200.000.

Ydelsesstøtte

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 10.915.913,87, jf. §160 i love om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten og kommunen er ligeledes oplyst i Nøgleoplysninger, Felt nr. G1

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i note Nøgleoplysninger, Flt. nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 580.933 pr. skade, maksimal 2.323.730 kr. pr. forsikringsår.

Noter til balance pr. 31. december 2022

Note 18. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Uldalen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		Antal	BBR Areal (kvm)
B1	Andelsboliger	18	1.646
B6	I alt	18	1.646

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Oprindeligt 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:	Se seneste budget.			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1982
D2	Ejendommens opførelsesår	1983

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig ejendoms-vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

Noter til balance pr. 31. december 2022

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.22 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	23.500.000	14.277

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.22 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.084.000	659

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. kvm.
H1	Boligafgift	56.705	x 12 /	1.646	413
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12 /	1.646	0
H3	Boliglejeindtægter	1.267	x 12 /	1.646	9

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2020 kr. pr. kvm.	2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	139	-81	93

Noter til balance pr. 31. december 2022

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	11.705	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.772	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	14.477	K1 + K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2020 kr. pr. kvm.	2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	41	12	76
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	41	12	76

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	68

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2020 kr. pr. kvm.	2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	99	100	100

Noter til balancen for 2022

Note 19. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen forslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra c (offentlig ejendomsvurdering), samt foreningens vedtægter.

Andelskronen er beregnet på baggrund af en offentlig ejendomsvurdering foretaget inden 1. juli 2020 og kan derfor anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling.

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		9.553.644
<i>Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom til offentlig ejendomsvurdering, fastholdt	23.500.000	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	<u>15.200.000</u>	8.300.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.826.303	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-3.413.899</u>	<u>1.412.404</u>
Reguleret egenkapital		<u>19.266.048</u>
Reguleret egenkapital	<u>19.266.048</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	1.646	<u>11.704,7679</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	m2	Offentlig vurdering
7	110,0	1.287.524
1	130,0	1.521.620
5	86,6	1.013.633
5	62,6	732.718
<u>18</u>	<u>1.646</u>	<u>19.266.048</u>

Marc Bergmann Rommerdahl

Navnet returneret af dansk NemID var:
Marc Bergmann Rommerdahl
Administrator
ID: 95351772
Tidspunkt for underskrift: 20-04-2023 kl.: 06:55:59
Underskrevet med NemID

NEM ID

Karen Søe Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Karen Søe Pedersen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Uldalen (20-278)
ID: a6b9b1f2-a100-4360-af9a-45708b6a9518
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2023 kl.: 07:27:14
Underskrevet med MitID

Mit 

Lotte Bang

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Uldalen (20-278)
ID: 6ee8aa04-ef8d-44a0-b1f3-b9971a5f6c36
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2023 kl.: 17:12:02
Underskrevet med MitID

Mit 

Line Juhl

Navnet returneret af dansk MitID var:
Line Juhl
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Uldalen (20-278)
ID: 6b076256-e9ed-44b3-afb0-31da65eae5bb
Tidspunkt for underskrift: 20-04-2023 kl.: 07:46:12
Underskrevet med MitID

Mit 

Henrik Hougaard

Navnet returneret af dansk NemID var:
Henrik Hougaard
Statsautoriseret revisor
ID: 1231857129502
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2023 kl.: 08:40:15
Underskrevet med NemID

NEM ID

Lis Carlsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lis Carlsen
Intern revisor
ID: 97067f7b-8787-449f-96e7-825724b29953
Tidspunkt for underskrift: 07-05-2023 kl.: 20:11:41
Underskrevet med MitID

Mit 

Kristen Molbo

Navnet returneret af dansk NemID var:
Kristen Kristensen Molbo
Intern revisor
ID: 9208-2002-2-701686400199
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2023 kl.: 19:45:15
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.