

Andelsboligforeningen Sundparken afd. B

CVR-nr. 32 90 08 44

Årsrapport for 2023

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 25. april 2024

Dirigent:

.....

Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Oplysninger om andelsboligforeningen	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Nøgletal	17
Beregning af andelsværdi	19
Ikke revideret budget	20

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Sundparken afd. B.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og 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 - 31. december 2023.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

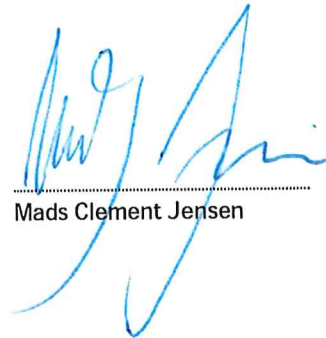
Svendborg, den 11. april 2024
Bestyrelse:



Gitte Zenker
Formand



Pia Valentin



Mads Clement Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sundparken afd. B

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sundparken afd. B for årsregnskabet 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andelsboligforeningens 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 årsregnskabet 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andelsboligforeningens 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af andelsboligforeningen 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2023 medtaget det af generalforsamlingens godkendte resultatbudget for 2023. Vi skal fremhæve, at resultatbudgettet, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke har været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger, samt andelsboligforeningens 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 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, 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 erklæring

- ▶ 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 konklusion 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 bestyrelsen om bl.a. 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, den 11. april 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Karsten B. Pedersen
statsaut. revisor
mne18514

Oplysninger om andelsboligforeningen

Navn	Andelsboligforeningen Sundparken afd. B
Adresse, postnr. by	Krebsen 101, 5700 Svendborg
CVR-nr.	32 90 08 44
Hjemstedskommune	Svendborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Gitte Zenker, Formand Pia Valentin Mads Clement Jensen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M
Bankforbindelse	Nordea Bank Danmark A/S Centrumpladsen 8, 5700 Svendborg

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023	Budget 2023 (ikke revideret)	2022
	Indtægter			
2	Boligafgift	706.800	706.800	706.800
	Gebyrer ved salg af andele	2.500	0	0
	Indtægter i alt	709.300	706.800	706.800
	Omkostninger			
3	Renholdelse	-17.906	-10.000	-16.928
4	Ejendomsomkostninger	-108.522	-109.700	-102.008
5	Vedligeholdelsesomkostninger	-17.867	-30.000	-51.665
6	Administrationsomkostninger	-29.198	-28.500	-28.250
7	Øvrige foreningsomkostninger	-8.621	-6.300	-5.526
	Omkostninger i alt	-182.114	-184.500	-204.377
	Resultat før finansielle poster	527.186	522.300	502.423
8	Finansielle omkostninger	-256.313	-280.011	-224.022
	Årets resultat	270.873	242.289	278.401
	Resultatdisponering			
	Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen	100.000	100.000	100.000
	Anvendt fra hensættelse til vedligeholdelse	0	0	-51.665
	Overført restandel af årets resultat	170.873	142.289	230.066
	Disponeret i alt	270.873	242.289	278.401
	Likviditetsresultat			
	Årets resultat	270.873	242.289	278.401
	Årets prioritetsafdrag	-112.989	-112.989	-610.457
	Likviditetsresultat i alt	157.884	129.300	-332.056

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
9	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	14.592.000	14.592.000
	Anlægsaktiver i alt	14.592.000	14.592.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender	9.302	8.402
	Periodeafgrænsningsposter	9.302	8.402
10	Likvide midler	757.902	1.168.174
	Omsætningsaktiver i alt	767.204	1.176.576
	AKTIVER I ALT	15.359.204	15.768.576

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Andelsindskud	2.902.000	2.902.000
	Overført resultat	2.506.693	2.335.820
	Egenkapital ekskl. andre reserver	5.408.693	5.237.820
	Andre reserver		
	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	288.335	188.335
		288.335	188.335
	Egenkapital i alt	5.697.028	5.426.155
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
11	Prioritetsgæld	9.530.372	9.645.952
		9.530.372	9.645.952
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	115.579	112.989
	Mellemregning andelshavere, overdragelse af andele	0	567.730
12	Anden gæld	16.225	15.750
		131.804	696.469
	Gældsforpligtelser i alt	9.662.176	10.342.421
	PASSIVER I ALT	15.359.204	15.768.576

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 13 Eventualforpligtelser
- 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 15 Nøgletal
- 16 Beregning af andelsværdi

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Andelsindskud	Overført resultat	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	2.902.000	2.335.820	188.335	5.426.155
Reserveret til vedligeholdelse jf. resultatdisponering	0	0	100.000	100.000
Overført resultat jf. resultatdisponering	0	170.873	0	170.873
Egenkapital 31. december 2023	2.902.000	2.506.693	288.335	5.697.028

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sundparken afd. B for 2023 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

Det i årsregnskabet medtagne budget for 2023 er ikke revideret. Budgettet svarer til det budget, som blev vedtaget på generalforsamlingen 18. april 2023.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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.

Omkostninger

Omkostninger omfatter drift af ejendommen, herunder vedligeholdelse samt administrationsomkostninger.

Finansielle poster

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

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

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig, hvorfor der ikke indregnes skat af årets resultat.

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.

Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat" vises opsplittet på flere poster af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte afdrag på prioritetsgæld med fradrag af ikke-likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab m.v.).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger, 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 prioritetsafdrag.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris 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 andelsboligforeningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Overført resultat indeholder akkumuleret resultat og resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2.

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

De lovkrævede oplysninger, anført i note 15, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	Budget 2023 (ikke revideret)		
	2023	2022	2021
2 Boligafgift			
Boligafgift	706.800	706.800	706.800
	<u>706.800</u>	<u>706.800</u>	<u>706.800</u>
3 Renholdelse			
Gadebelysning	1.290	2.500	2.138
Klipning hæk, ukrudtsbekæmpelse	3.144	0	2.790
Grundejerforening	7.500	7.500	7.500
Træfældning	0	0	4.500
Bord/bænkesæt	5.972	0	0
	<u>17.906</u>	<u>10.000</u>	<u>16.928</u>
4 Ejendomsomkostninger			
Ejendomsskat	59.690	60.000	56.333
Forsikring	15.223	16.000	14.465
Kabel TV	33.609	33.700	31.210
	<u>108.522</u>	<u>109.700</u>	<u>102.008</u>
5 Vedligeholdelsesomkostninger			
Vedligeholdelse løbende	5.129	10.000	974
Algebehandling tage	0	0	5.000
Udskiftning emhætter	0	0	6.190
Abonnement gasfyr, udskiftning brugsvandspumper, reparation cirkulationspumpe	0	20.000	39.501
Udskiftning og maling af glaslister	9.441	0	0
Spuling kloak	3.297	0	0
	<u>17.867</u>	<u>30.000</u>	<u>51.665</u>
6 Administrationsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssige assistance	16.698	20.000	15.750
Kontorartikler og gebyrer	4.000	2.500	4.000
Administration	6.000	6.000	6.000
Anden regnskabsmæssig assistance	2.500	0	2.500
	<u>29.198</u>	<u>28.500</u>	<u>28.250</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	Budget 2023 (ikke revideret)		2022
	2023		
7 Øvrige foreningsomkostninger			
Møder og generalforsamling	2.096	2.500	1.821
Repræsentation	0	0	215
Kontingent ABF	2.320	2.500	2.220
Bestyrelsesansvarsforsikring	1.270	1.300	1.270
Sommerfest og julehygge	2.935	0	0
	<u>8.621</u>	<u>6.300</u>	<u>5.526</u>
8 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	256.313	275.011	217.552
Renter bank	0	5.000	5.520
Låneomkostninger	0	0	950
	<u>256.313</u>	<u>280.011</u>	<u>224.022</u>
9 Materielle anlægsaktiver			
kr.			Grunde og bygninger
Kostpris1. januar			<u>14.592.000</u>
Kostpris31. december			<u>14.592.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december			<u>14.592.000</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022			<u>11.100.000</u>
kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
10 Likvide midler			
Nordea Bank, nr. 0121-999-374, driftkonto	<u>757.902</u>	<u>1.168.174</u>	
	<u>757.902</u>	<u>1.168.174</u>	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Prioritetsgæld

kr.	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Regnskabs- mæssig værdi 2023	Heraf næste års afdrag	Kursværdi	Regnskabs- mæssig værdi 2022
1. Nykredit, Kontantlån	110.470	112.989	3.645.201	115.579	3.121.182	3.758.191
2. Nykredit, Tilpasningslån F5	145.843	0	6.000.750	0	5.856.416	6.000.750
Langfristede gældsforpligtelser	256.313	112.989	9.645.951	115.579	8.977.598	9.758.941
Heraf kortfristede gældsforpligtelser			115.579			112.989

Lån nr. 1: Kontantlån, restløbetid 24 år og 3 måneder. Kontantrente 2,2728 %

Lån nr. 2: Tilpasningslån F5, restløbetid 23 år og 6 måneder. Renteprocent 1,7304. Rentetilpasses næste gang 1. juli 2027. Afdragsfrit frem til 2027.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2023	2022
12 Anden gæld	16.225	15.750
Skyldige omkostninger	16.225	15.750

13 Eventualforpligtelser

Foreningens betalte grundskyld/ejendomsskat for årene 2022 og 2023 er baseret på foreløbige grundskyldsberegninger og kan ved de endelige fastsættelser blive reguleret.

Jf. vedtægternes § 31, stk. 5 er der tegnet ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringen er tegnet som en kollektiv forsikring gennem ABF

Bestyrelsesansvarforsikringen har en dækningssum på 2.000.000 kr. pr. skade og i alt eksklusive omkostninger og udgifter pr. tilsluttet andelsboligforening. Den totalte forsikringssum for samtlige Andelsboligforeninger under forsikringen udgør 15.000.000 kr. i alt eksklusive omkostninger og udgifter pr. forsikringsår.

Besvigelsesforsikringen har en dækningssum på 500.000 kr. pr. skade og i alt inkl. omkostninger og udgifter pr. tilsluttet andelsboligforening. Den totale forsikringssum for samtlige Andelsboligforeninger udgør 15.000.000 kr. i alt eksklusive omkostninger og udgifter pr. forsikringsår. Forsikringen omfatter besvigelse begået af bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og udvalgsmedlemmer i tilsluttede andelsboligforeninger.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebrev nominelt 6.500 t.kr. og 4.286 t.kr. til sikkerhed for kreditmellemværende med Nykredit Realkredit.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

15 Nøgletal

Nøgletallene er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Sundparken afd. B 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 § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse oplysninger følger her:

Boligtype	2023		2022	
	Antal	Areal m ²	Antal	Areal m ²
Andelsboliger (B1)	10	1.145	10	1.145
Erhvervsandele (B2)	0	0	0	0
Boliglejemål (B3)	0	0	0	0
Erhvervslejemål (B4)	0	0	0	0
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. (B5)	0	0	0	0
I alt (B6)	10	1.145	10	1.145

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien (C1)?			x	
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften (C2)?				x
Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her (C3): Den samlede boligafgift opgøres som en fast del (fællesomkostninger), der er ens for alle andele og en varieret del, der fordeles på grundlag af de oprindelige indskud.				

Foreningens stiftelsesår (D1)	2003
Ejendommens opførelsesår (D2)	2003

Sæt kryds	Ja	Nej
Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud (E1)?		x
Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen (E2):		

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien (F1)?	X		
		Ja	Nej
Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 (F1a)?			x
	kr.		kr. pr. m ²
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip (F2)	14.592.000		12.744
Generalforsamlingsbestemte reserver (F3)	288.335		252
	%		
Reserver i procent af ejendomsværdi (F4)	1,98		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

15 Nøgletal (fortsat)

Sæt kryds	Ja	Nej
Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales (G1)?		x
Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmer m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) (G2)?		x
Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom (G3)?		x

Gns. kr. pr. andelsbolig m ²	2023	2022	2021
Boligafgift (H1)	617	617	617
Erhvervslejeindtægt (H2)	0	0	0
Boliglejeindtægt (H3)	0	0	0
Årets overskud (før afdrag) (J)	237	243	313
Andelsværdi (K1)	4.724	4.575	4.374
Gæld fratrukket omsætningsaktiver (K2)	7.769	8.005	8.248
Teknisk værdi pr. andelsboligkvadratmeter (K3)	12.493	12.580	12.622
Vedligeholdelse, løbende (M1)	16	45	11
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (M2)	0	0	17
Vedligeholdelse i alt (M3)	16	45	28
Friværdi (Regnskabsmæssig værdi ejendom - gældsforpligtelser)/Regnskabsmæssig værdi af ejendom i % (P)	34	29	29
Årets afdrag (R)	99	533	94

Beregnete nøgletal for foreningen

%	2023	2022	2021
Renholdelse	3,2	1,6	2,0
Ejendomsomkostninger	19,7	9,8	20,9
Vedligeholdelsesomkostninger	3,2	5,0	7,0
Administrationsomkostninger	5,3	2,7	4,8
Øvrige foreningsomkostninger	1,6	0,5	1,0
Finansielle poster, netto	46,5	21,6	40,7
Afdrag	20,5	58,8	23,6
	100,0	100,0	100,0

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

16 Beregning af andelsværdi

kr.

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2a (Anskaffelsesværdi)	5.697.028
Egenkapital ifølge årsregnskabet	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Reserveret til vedligeholdelse	-288.335
Andelsværdi	5.408.693

Ejendommen er indregnet til kostpris (F1).

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	1,8638
--------------------------------------	--------

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2c (Offentlig ejendomsvurdering)

Egenkapital ifølge årsregnskabet		5.697.028
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Reserveret til vedligeholdelse		-288.335
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	-14.592.000	
Offentlig ejendomsvurdering	11.100.000	-3.492.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.645.951	
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.977.598	668.353
Andelsværdi		2.585.046

Ejendommen er ved opgørelse af andelsværdien indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 (F1).

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	0,8908
--------------------------------------	--------

Bestyrelsens indstilling til andelskrone

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	1,8638
--------------------------------------	--------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 18. april 2023)	1,8049
--	--------

Fordelelsen af andelsværdien på typer af andele:

Adresse	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Indskudskapital nr. 95	1	329.000	329.000	613.184	613.184
Indskudskapital nr. 97	1	269.000	269.000	501.357	501.357
Indskudskapital nr. 99	1	270.000	270.000	503.221	503.221
Indskudskapital nr. 101	1	299.000	299.000	557.271	557.271
Indskudskapital nr. 103	1	300.000	300.000	559.134	559.134
Indskudskapital nr. 105	1	329.000	329.000	613.184	613.184
Indskudskapital nr. 107	1	299.000	299.000	557.271	557.271
Indskudskapital nr. 109	1	269.000	269.000	501.357	501.357
Indskudskapital nr. 111	1	269.000	269.000	501.357	501.357
Indskudskapital nr. 113	1	269.000	269.000	501.357	501.357
			2.902.000		5.408.693

Ikke revideret budget

Bestyrelsens forslag til budget for 2024

Budgettet er ikke revideret.

kr.	Ikke revideret budget 2024	Realiseret 2023
Indtægter		
<i>Boligaft</i>		
Boligaft	706.800	706.800
Gebyr ved salg af andele	0	2.500
Indtægter i alt	706.800	709.300
Omkostninger		
<i>Renholdelse</i>		
Gadebelysning	-2.000	-1.290
Klipning hæk, ukrudtsbekæmpelse	0	-3.144
Grundejerforening	-7.500	-7.500
Bord/bænkesæt	0	-5.972
<i>Ejendomsomkostninger</i>		
Ejendomsskat	-42.000	-59.690
Forsikring	-16.000	-15.223
Kabel TV	-37.300	-33.609
<i>Vedligeholdelsesomkostninger</i>		
Vedligeholdelse løbende	-25.000	-5.129
Abonnement gasfyr, udskiftning brugsvandspumper, reparation cirkulationspumpe	-20.000	0
Udskiftning og maling af glaslister	0	-9.441
Spuling kloak	0	-3.297
<i>Administrationsomkostninger</i>		
Revision og regnskabsmæssige assistance	-20.000	-16.698
Kontorartikler og gebyrer	-2.500	-4.000
Administration	-6.000	-6.000
Anden regnskabsmæssig assistance	0	-2.500
<i>Øvrige foreningsomkostninger</i>		
Møder og generalforsamling	-5.000	-2.096
Kontingent ABF	-2.500	-2.320
Bestyrelsesansvarsforsikring	-1.300	-1.270
Nyanskaffelser	-5.000	0
Sommerfest og julehygge	0	-2.935
Omkostninger i alt	-192.100	-182.114
Resultat før finansielle poster	514.700	527.186
<i>Finansielle omkostninger</i>		
Prioritetsrenter og bidrag	-253.421	-256.313
Finansielle poster i alt	-253.421	-256.313
Årets resultat	261.279	270.873
Resultatdisponering		
Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen	100.000	100.000
Overført restandel af årets resultat	161.279	170.873
Disponeret i alt	261.279	270.873
Likviditetsresultat		
Årets resultat	261.279	270.873
Årets prioritetsafdrag	-115.579	-112.989
Likviditetsresultat i alt	145.700	157.884