



Andelsboligforeningen Blommehaven

Trankær Vænge 27-69, 8310 Tranbjerg J.

Årsrapport 2021

(30. regnskabsår)

SCHANTZ REVISION

registreret revisionsaktieselskab · Solbjerg Hovedgade 24 · 8355 Solbjerg
Tlf. 86927566 · E-mail: revisor@schantzrevision.dk · CVR nr. 28312393



Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-4
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter til årsregnskabet	12-16



Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Blommehaven

Stiftelses- og opførelsesår, 1992

Beliggende:

Trankær Vænge 27 - 69

8310 Tranbjerg

matr. nr 3 ft og 3 fu Østerby By, Tranbjerg

Bestyrelse

Lene Christensen, formand

Mette Enemærke

Ulla Kristensen, kasserer

Annette Christensen, sekretær

Revision

Schantz Revision

registreret revisionsaktieselskab

Solbjerg Hovedgade 24

8355 Solbjerg

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2022

Dirigent:



Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Blommehaven.

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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling. Dog er der omlagt kreditforeningslån med tillægsbelåning efter regnskabsårets udløb.

Årets restandel af resultatet foreslåes overført til dispositionsfonden.

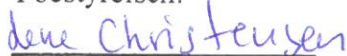
Andelsboligforeningens likvide beholdning (inklusive værdipapirer) fordeler sig således:

Disponibel likviditet (dispositionsfond)	486.502
Hensat til senere vedligeholdelse	0
Skyldige beløb	13.000
	<hr/>
	499.502
	<hr/>

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg, den 23/3 2022

I bestyrelsen:



Lene Christensen
formand



Ulla Kristensen
kasserer



Mette Enemærke



Annette Christensen
sekretær



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

TIL MEDLEMMERNE I ANDELSBOLIGFORENINGEN BLOMMEHAVEN

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Blommehaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens klasse A, andelsboligloven, bekendtgørelse nr. 1392 af 14/6 2021 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, bekendtgørelse nr. 1392 af 14/6 2021 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere 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 i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse A, andelsboligloven, bekendtgørelse nr. 1392 af 14/6 2021 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 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen

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 brugerne 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 givet 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.

Solbjerg, den 4/3/2022

Schantz Revision

registreret revisionsaktieselskab

John Schantz

registreret revisor, MNE1236



Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Blommehaven er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og 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. 1392 af 14/6 2021, jf. andelsboliglovens krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6 stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, omtales for de væsentligste poster nedenstående.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift mv. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Der er udgiftsført hensættelse til senere vedligeholdelse i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplan med kr. 75.000.

Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen, idet den ved normal vedligeholdelse ikke værdiforringes.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og af værdipapirbeholdning.

Finansielle omkostninger består af renter og bidrag vedrørende prioritetsgæld og indeksreulering af prioritetsgæld

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

gældende valuarvurdering. Op- og nedskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelsen af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Værdipapirer

Værdipapirer måles til kursværdi på balancedagen. Anskaffessummen af investeringsbeviser udgør kr. 300.932.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.



Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"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 kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelser af foreningens ejendom mv.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstitut. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

Indeksreguleringen af prioritetsgælden er fratrukket egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 9, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.



Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 10, som er i overensstemmelse med vedtægternes § 15, stk. 2.

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 prioritetsgæld.



note

Resultatopgørelse

	Realiseret 2021	Budget 2021 Ikke revideret	Realiseret 2020	Budget 2022 Ikke revideret
Indtægter:				
Boligafgift excl. fællesudgifter	805.200	805.200	805.200	820.600
Fællesudgifter	347.160	343.860	314.160	353.760
Kabel TV	108.113	108.700	107.241	109.840
Indgået andelssalg	2.000	5.000	18.976	5.000
Venteliste gebyr retur	0	0	-4.000	0
Øvrige indtægter	574	0	500	0
	1.263.047	1.262.760	1.242.077	1.289.200
Udgifter:				
1 Bestyrelsesarbejde	30.608	23.400	28.347	14.000
Ejendomsskatter	134.087	134.800	126.044	140.200
Renovation	31.120	35.000	30.365	35.000
Vand	625	650	625	800
El - gadelys	3.124	3.840	2.982	4.000
Etablering og drift af hjemmeside	4.296	10.000	0	2.500
Fællesantenne	108.651	108.700	112.197	109.840
Generalforsamling mv og gaver	6.553	10.000	7.118	15.000
30 års jubilæum og spisning i foreningen	0	0	0	35.000
Kontingent ABF incl. standardvedtægter	4.752	4.750	7.620	5.000
Forsikring, ejendom	35.851	35.600	34.797	37.000
Selvrisiko skade	5.438	0	0	0
Entrepriseforsikring nye tage og karnapper	8.187	8.187	0	0
Leje af mandskabsvogn ifbm. nye tage	15.954	15.000	0	0
Grundejerforening	33.000	33.000	33.000	33.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	13.000	13.000	11.375	20.000
Låneomkostninger	55.719	0	0	0
Valuarvurdering	17.500	15.000	0	17.500
Vedligeholdelsesplan	0	0	27.500	0
Arkitekt vedr. nye vinduer	0	0	29.000	0
2 Vedligeholdelse	2.175.470	40.000	71.432	50.000
Grønne områder	10.968	20.000	11.605	20.000
Snerydning/saltning	10.288	10.000	2.055	10.000
Diverse	0	5.000	0	5.000
Rep. af brandmure/udestuer	0	0	0	50.000
	2.705.191	525.927	536.062	603.840
Resultat før finansielle poster	-1.442.144	736.833	706.015	685.360
3 Finansielle indtægter	1.787	0	2.382	0
Renteudgifter af bankindestående	8.070	5.000	5.528	7.500
4 Finansielle omkostninger	238.430	236.717	314.323	218.041
Finansielle poster, netto	244.713	241.717	317.469	225.541
Årets resultat	-1.686.857	495.116	388.546	459.819
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag	478.366	380.358	283.230	359.892
Ekstraordinær hensættelse	0	0	60.000	0
Ekstraordinær hensættelse vedr. tage	0	0	2.075.137	0
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	75.000	75.000	132.000	75.000
Overført restandel af årets resultat	-2.240.223	39.758	-2.161.821	24.927
Disponeret i alt	-1.686.857	495.116	388.546	459.819

Budgettet for 2022 forudsætter en stigning på kr. 100,- på bolig fra 1/6 2022.



note

Balance

31/12 2021

31/12 2020

AKTIVER

Ejendommen matr. nr 3 ft og 3 fu Østerby By, Tranbjerg		
Anskaffelsessum incl. forbedringer primo	18.769.381	18.246.695
Regulering til valuarvurdering	23.130.619	19.853.305
Årets forbedringer	0	522.686
5 Materielle anlægsaktiver	41.900.000	38.622.686
ANLÆGSAKTIVER	41.900.000	38.622.686
Investeringsbeviser - anskaffelsessum	292.618	296.490
Værdipapirer	292.618	296.490
Forudbetalt yousee	26.799	27.508
Tilgodehavender	26.799	27.508
Arbejdernes Landsbank:		
Konto 198307-0	120.995	1.116.327
Konto 0243461	85.889	1.000.000
Likvide beholdninger	206.884	2.116.327
OMSÆTNINGSAKTIVER	526.301	2.440.325
AKTIVER	42.426.301	41.063.011



note

Noter

1 Bestyrelsesarbejde (kontorhold, porto m.v.)	
Bestyrelsesmøder/middag	11.135
Bestyrelseshonorar	7.379
Kontorhold incl. køb computer	5.714
Fornyelse lei-kode	2.875
Porto og gebyr, inklusiv PBS-gebyr	3.505
I alt	<u>30.608</u>
2 Vedligeholdelse	
Vedligeholdelse	2.175.470
	<u>2.175.470</u>
3 Finansielle indtægter	
Udbytte, investeringsbeviser og aktier	1.787
I alt	<u>1.787</u>
4 Finansielle omkostninger	
Renter prioritetsgæld	238.430
I alt	<u>238.430</u>

5 Ejendommens værdi

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Paul Mühl og Marc Hansen, Nordicals, den 15. november 2021. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten tkr. 41.900 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 6,6 % inkl. inflation.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort tkr. 18.769.



note

Noter

6 Egenkapital før andre reserver

Andelshaverindskud, 22 andelshavere		3.541.582
Egenfinansiering, ejendom		163.313
Regulering til valuarvurdering		
Regulering primo	19.853.305	
Årets regulering	<u>3.277.314</u>	23.130.619
Nedskrivning af finansielle aktiver		-8.314
Kursregulering primo	-477.028	
Årets regulering	<u>2.113.339</u>	1.636.311
Kurstab/låneomkostninger omprioritering:		
Saldo primo	-6.805.177	
Årets regulering	<u>-1.105.122</u>	-7.910.299
Indeksregulering af prioritetsgæld:		
Saldo primo	-6.033.525	
Årets indeksregulering	<u>0</u>	-6.033.525
Betalt afdrag på prioritetsgæld:		
Saldo primo	11.287.130	
Årets afdrag	<u>478.366</u>	11.765.496
Dispositionsfond:		
Overført overskud primo	-1.958.160	
Overført af årets resultat	<u>-2.240.223</u>	-4.198.383
I alt		<u>22.086.800</u>

7 Prioritetsgæld

	Restgæld	Kursværdi
7. LR Realkredit, Obligationslån, 0,5%, restløbetid 29,25 år	11.310.000	10.147.897
8. LR Realkredit, Obligationslån, 0,5%, restløbetid 29,25 år	<u>11.303.280</u>	<u>10.178.604</u>
I alt	<u>22.613.280</u>	<u>20.326.501</u>

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kortfristet del af langfristet gæld (under 1 år)	359.892
Langfristet del af gæld (mere end 1 år)	<u>22.253.388</u>
	<u>22.613.280</u>
Restgæld efter 5 år	<u>20.795.699</u>

8 Skyldige beløb

Revisor	13.000
I alt	<u>13.000</u>

9 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på nominelt tkr. 23.295 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 41.900.



note

Noter

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Denne støtte kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 12 nøgleoplysninger, Felt nr. G1.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

10 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægterne:

Andelskronen er beregnet på baggrund af valuarrapport indhentet den 15/11 2021.

b) Værdien af andelsbeviset

Værdien af andelsbeviset andrager pr. 31. december 2021 1.003.945

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone $22.086.800/3.541.582 = 6,24$ (2020 = 5,52)

Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til valuarvurdering. Det skal i den forbindelse gøres opmærksom på, at der ikke må finde handler sted med en andelsværdi der er beregnet på grundlag af en valuarvurdering, der er foretaget mere end 18 måneder tidligere. Handler efter den 15. maj 2023 forudsætter derfor en ny valuarvurdering, omberegning af andelsværdi og godkendelse af samme på en generalforsamling.

Værdiansættelsen er gældende indtil næste generalforsamling.

Bestyrelsen skal henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter dog fratrukket slitage jf. §§ 15 og 16 i vedtægterne.

Som følge heraf skal bestyrelsen meget anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte forbedringsudgifter og opbevare dokumentation.

c) Skøn over andelsbevisets værdi pr. 31/12 2022

(Forudsat uændret valuarvurdering og uændret kursregulering af prioritetsgæld)

Egenkapital 31/12 2021	22.087
Resultat ifølge budget	460
Reserveret til vedligeholdelse	-75
Anslået nettoformue 31/12 2022	<u>22.472</u>

D.v.s. pr. andelsbevis anslået 1.021

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone, anslået 6,35

11 Bestyrelsesansvarsforsikring

I henhold til vedtægternes § 30, stk. 5 kan oplyses, at andelsboligforeningen har tegnet bestyrelsesansvars-forsikring med en forsikringssum på op til kr. 2.100.000.



note

Noter

12 Yderligere oplysninger

d) Yderligere oplysninger jfr. Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

Samlet boligareal 2102 m²

Fordelt på 22 andelsboliger á 95-96 m²

Ved opgørelse af andelsværdi og boligafgift fordeles på baggrund af de oprindelige indskud, der er ens for alle andele i foreningen.

Andelshaverne hæfter alene for foreningens gæld med de betalte indskud.

Ejendommen er ved beregning af andelsværdien medregnet til valuarvurdering.

Vurderingen er ikke fastholdt pr. 1. juli 2020.

	Kr.	Gennemsnit, kr. / m ²
Dette svarer til	<u>41.900.000</u>	<u>19.933</u>
Generalforsamlingsbestemte reserver	<u>0</u>	<u>0</u>
I % af ejendomsværdi	<u>0,00%</u>	

Foreningen har modtaget ydelsesstøtte, der kan kræves helt eller delvist tilbagebetalt ved foreningens opløsning

Der er ikke pålagt foreningen øvrige tilskudsbestemmelser jfr. Frigørelsesloven og der er ingen hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

	Gennemsnit, kr. / m ² / år.
Boligafgiften har i 2021 været på	<u>598</u>

Der er ingen lejemaal i foreningen.



note

Noter

12 Yderligere oplysninger

	2021	2020	2019
Årets overskud udgør pr. m ² andelsbolig	<u>-803</u>	<u>185</u>	<u>174</u>
			Gennemsnit, kr. / m ²
Andelsværdi			10.508
Gæld - omsætningsaktiver			<u>9.426</u>
Teknisk andelsværdi			<u>19.934</u>
		Gennemsnit, kr. / m ²	
	2021	2020	2019
Løbende vedligeholdelse (drift)	0	0	0
Genopretning mv. (fra hensættelser)	<u>1590</u>	<u>497</u>	<u>63</u>
I alt	<u>1590</u>	<u>497</u>	<u>63</u>
Friværdi			<u>52%</u>
		Gennemsnit, kr. / m ²	
	2021	2020	2019
Årets afdrag	<u>228</u>	<u>135</u>	<u>93</u>