

Andelsboligforeningen Askovgård

Årsrapport 2023

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 2024

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	10
Værdi af andelsbeviser	13
Anvendt regnskabspraksis	14
Budget (ej revideret)	16

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Askovgård

Beliggende:

Rølkjær 17E-I + 17K + 19A-H

6600 Vejen

matr. nr. 15 BV, Askov By, Malt

CVR-nr

31 09 61 38

Formål

Er at erhverve, opføre, og administrere ejendommen matr. nr. 15 BV, Askov By, Malt, beliggende Rølkjær 17E-I + 17K + 19A-H.

Bestyrelse

Karin Nielsen, formand

Else Marie Christensen, bestyrelsesmedlem

Erik Lund, næstformand

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

Borgergade 38

6700 Esbjerg

Revision

Dansk Revision Esbjerg

Godkendt Revisionsaktieselskab

Smedevej 33

6710 Esbjerg V

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Askovgård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

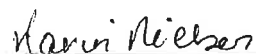
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Askov, den 15. februar 2024

Bestyrelsen:



Karin Nielsen
Formand



Else Marie Christensen
Bestyrelsesmedlem



Erik Lund
Næstformand

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Askovgård.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Askovgård regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023, 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023 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 International 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse sædvanlig praksis, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens og 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 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet - fortsat

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 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 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 virksomheden 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.

Esbjerg, den 15. februar 2024

Dansk Revision Esbjerg
Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695



Claus Vium Jensen
Statsautoriseret revisor
mne33724

Note	Resultatopgørelse	Realiseret 2023 DKK	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022 DKK
	Indtægter			
	Boligafgift	882.000	882.000	882.000
	Fællesudgifter	121.800	121.800	126.000
	Opsparing til vedligeholdelse	50.400	50.400	46.200
	Øvrige indtægter	700	0	700
	Indtægter i alt	1.054.900	1.054.200	1.054.900
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	3.710	3.700	3.608
	Renovation	42.589	41.000	40.229
	Bygningsforsikring	15.632	14.500	13.944
1	Fællesarealer	58.752	30.000	42.909
	Gadebelysning	1.988	1.800	2.188
	Vedligeholdelse	41.259	0	7.583
	Mødeudgifter	1.695	2.000	1.732
	Kontingent ABF	3.248	3.250	3.108
	Kontorartikler, gaver, internet og gebyrer	2.183	3.600	2.165
	Hjemmeside og domaine	2.340	2.100	2.085
	Revisor, regnskab & bogholderi, reg. tidl. år kr. 6.000	22.000	16.000	15.500
	Revisor, generalforsamling & rådgivning	3.250	2.500	2.500
	Omkostninger i alt	198.646	120.450	137.551
	Resultat før finansielle poster	856.254	933.750	917.349
	Prioritetsrenter og bidrag	-576.594	-823.792	-74.799
	Prioritetsydelse, finansielle kontrakter	-250.587	0	-748.366
	Nykredit Bank, renteindtægter	1.784	0	-1.347
	Finansielle poster netto	-825.397	-823.792	-824.512
	Årets resultat	30.857	109.958	92.837
	Forslag til resultatdisponering:			
	Hensættelse til vedligeholdelse	9.141	50.400	38.617
	Overført restandel af årets resultat	21.716	59.558	54.220
	Disponeret i alt	30.857	109.958	92.837

Note	Balance, aktiver	2023 DKK	2022 DKK
2	14 stk. andelsboliger	19.600.000	19.600.000
	Anlægsaktiver	19.600.000	19.600.000
	Nykredit Bank, konto nr. 8117-1458994	457.266	402.144
	Likvid beholdning i alt	457.266	402.144
	Omsætningsaktiver i alt	457.266	402.144
	Aktiver	20.057.266	20.002.144

Note	Balance, passiver	2023 DKK	2022 DKK
	Andelsindskud	4.130.000	4.130.000
	Negativ basisværdi af renteswap, finansiel aftale	-4.598.540	-3.763.566
	Overført resultat m.v.	804.861	783.145
		<u>336.321</u>	<u>1.149.579</u>
	Hensættelse til vedligeholdelse	169.676	160.535
	Egenkapital	<u>505.997</u>	<u>1.310.114</u>
3	Nykredit, hovedstol kr. 12.771.000, variabel rente	12.771.000	12.771.000
3	Nykredit, hovedstol kr. 2.034.000, variabel rente	2.034.000	2.034.000
3	Negativ basisværdi af renteswap, finansiel aftale	4.281.399	3.520.755
	Langfristet gæld i alt	<u>19.086.399</u>	<u>18.325.755</u>
	Andel af basisværdi af renteswap, der forfalder indenfor 1 år	317.141	242.811
	Forudindgået husleje	85.800	92.400
	Mellemregning vandregnskab, andelshavere	16.880	19.264
	Revisorhonorar	16.000	10.000
	Hans Frisesdahl A/S	28.049	0
	Anden gæld	1.000	1.800
	Kortfristet gæld i alt	<u>464.870</u>	<u>366.275</u>
	Gæld i alt	<u>19.551.269</u>	<u>18.692.030</u>
	Passiver	<u>20.057.266</u>	<u>20.002.144</u>
4	Sikkerhedsstillelser m.m.		
5	Eventualforpligtelser m.m.		
6	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse		2023 DKK	2022 DKK
Andelsindskud			
Indskuddet hidrører fra 14 stk. andelshavere:			
Rølkjær	m²		
17 E	90	295.000	295.000
17 F	90	295.000	295.000
17 G	90	295.000	295.000
17 H	90	295.000	295.000
17 I	90	295.000	295.000
17 K	90	295.000	295.000
19 A	90	295.000	295.000
19 B	90	295.000	295.000
19 C	90	295.000	295.000
19 D	90	295.000	295.000
19 E	90	295.000	295.000
19 F	90	295.000	295.000
19 G	90	295.000	295.000
19 H	90	295.000	295.000
		4.130.000	4.130.000
Negativ basisværdi af renteswap, finansiel aftale			
Saldo primo		-3.763.566	-10.892.439
Ændring i basisværdi		-834.974	7.128.873
		-4.598.540	-3.763.566
Overført resultat m.v.			
Overført resultat primo		783.145	728.925
Overført restandel af årets resultat		21.716	54.220
		804.861	783.145
Hensættelse til vedligeholdelse			
Saldo primo		160.535	121.918
Årets indbetalinger		50.400	46.200
Anvendt indeværende år:			
VVS, reparation af gulvvarme 19D og C		-1.826	0
VVS, reparation af gulvvarme 17G og 17 H		-1.722	0
Murer, rep. sokkel på udestue 19 H		-1.650	0
VVS, reparation af gulvvarme 19 E		-1.056	0
BG anlæg - omlægning af p-pladser		-32.880	0
VVS, reparation af gulvvarme 17 I		-1.056	0
Køb af termostater		-100	0
VVS, reparation af rumføler 19E		0	-1.663
VVS, reparation af gulvvarme 19D		-969	-1.799
VVS, udskiftning af trykdifference 17H		0	-2.696
VVS, reparation af gulvvarme 17I		0	-1.425
		169.676	160.535
Egenkapital i alt		505.997	1.310.114

Noter	2023 DKK	2022 DKK
1 Fællesudgifter		
Plæneklipning	25.452	25.450
Klipning og beskæring af hæk og træer	29.962	10.875
Elektriker, reparation af gadelys	780	0
Fejning og sprøjtning mod ukrudt m.m.	2.558	1.890
Algefjerner på plankeværk	0	1.717
Algefjerner på træværk	0	2.977
	<u>58.752</u>	<u>42.909</u>
2 Ejendom matr. Nr. 15 BV, Askov By, Malt		
Anskaffelsessum 14 andelsboliger	<u>19.600.000</u>	<u>19.600.000</u>
Ejendomsvurdering 2020	<u>9.150.000</u>	<u>9.150.000</u>
3 Prioritetsgæld		
<p>Andelsboligerne er finansieret med 2 lån i Nykredit på samme vilkår. Lånene er variabelt forrentede. Renten følger renten svarende til 6M CIBOR-renten. Lånene er afdragsfrie indtil til 30/6 2037. Skattekursværdi kr. 14.896.006.</p> <p>I tilknytning til lånet er der den 15/7 2008 indgået finansiel kontrakt med Nykredit Bank (renteswap). Foreningen betaler således årligt 5,24% + bidrag frem til den 30/6 2038.</p> <p>Værdien af den finansielle aftale er pr. 31/12 2022 negativ med kr. 4.598.540. Beløbet er afsat i balancen som en gæld og modregnet i foreningens egenkapital.</p>		
4 Sikkerhedsstillelser m.m.		
<p>Til sikkerhed for ydet lån, har Nykredit pant i boliger med kr. 14.805.000. Ejerpantebrev kr. 500.000 til sikkerhed for mellemværende med Nykredit.</p>		
5 Eventualforpligtelser m.m.		
<p>Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Foreningen er opført som en ustøttet forening.</p>		
6 Nøgleoplysninger		

Noter

6 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I regnskabet 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 bekendtgørelse fra Indenrigs- og Boligministeriet, er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som note til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Ejendommens areal udgør iflg. BBR-oplysninger følgende:

	Antal	Areal (m ²)
B1 Andelsboliger	14	1.260
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0
B6 i alt	14	1.260

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				

D1 Foreningen er stiftet i: 2007

D2 Ejendommen er opført i: 2007

	Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X

Bestyrelsens forslag til værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien:

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1 Hvilket vurderingsprincip benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	X		

	kr.	kr. pr. m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	19.600.000	15.556
F3 Generalforsamlingsbestemt reserve	169.676	135
F4 Reserver i % af ejendomsværdi		1%

Noter

6 Nøgletal, fortsat

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	kr. pr. andels-m ²
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ²	837
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	kr.
K1 Foreslået andelsværdi i gennemsnit pr. andels-m ² .	3.917
K2 Gæld - omsætningsaktiver i gennemsnit pr. andels-m ² .	15.154
K3 Ejendommens tekniske værdi i gennemsnit pr. andels-m ² .	19.071

	2021 kr.	2022 kr.	2023 kr.
J Årets overskud (før afdrag) kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	72	74	24

M1 Vedligeholdelse, løbende pr. andels-m ² .	41	6	33
M2 Vedligeholdelse og renovering mv. pr. andels-m ² .	0	0	0
Vedligeholdelse i alt pr. andels-m²	41	6	33

Finansielle forhold og afdrag

R Årets afdrag pr. andels-m ²	0	0	0
---	---	---	---

P Friværdi (gældsforp. sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) udgør:		0%
--	--	----

Værdi af andelsbeviser

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af følgende tre metoder:

Metode 1 – "Anskaffelsespris"

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld. Basisværdi af renteswapaftale indregnes til kr. 0.

Metode 2 – "Valuarvurdering"

Ejendommen måles til "handelsværdi", som opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar) og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden. Basisværdi af renteswapaftale indregnes til basisværdien ultimo regnskabsåret.

Idet der ikke inden for de seneste 18 måneder er foretaget en vurdering af ejendommen af en ejendomsmægler (valuar) kan denne metode ikke anvendes af foreningen.

Metode 3 – "Ejendomsvurdering"

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden. Basisværdi af renteswapaftale indregnes til basisværdien ultimo regnskabsåret.

Foreningen kan frit vælge mellem disse tre metoder.

Værdiansættelsen er opgjort efter metode 1 – anskaffelsespris.

Egenkapital jf. regnskab	505.997
Hensat til vedligeholdelse	-169.676
Basisværdi af renteswapaftale indregnes med værdien kr. 0	4.598.540
Værdi af andelsbeviser i alt	4.934.861

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Rølkjær	Type m ²	Procentvis fordeling	Oprindelig andelsbevis kr.	Værdi andelsbevis
17 E	90	7,14290	295.000	352.490
17 F	90	7,14290	295.000	352.490
17 G	90	7,14290	295.000	352.490
17 H	90	7,14290	295.000	352.490
17 I	90	7,14290	295.000	352.490
17 K	90	7,14290	295.000	352.490
19 A	90	7,14290	295.000	352.490
19 B	90	7,14290	295.000	352.490
19 C	90	7,14290	295.000	352.490
19 D	90	7,14290	295.000	352.490
19 E	90	7,14290	295.000	352.490
19 F	90	7,14290	295.000	352.490
19 G	90	7,14290	295.000	352.490
19 H	90	7,14290	295.000	352.490
			4.130.000	4.934.861

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Askovgård er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse fra Indenrigs- og boligministeriet krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

OPSTILLINGSFORM

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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, salgsgebyrer m.v. indtægtsføres i takt med at de modtages. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

OMKOSTNINGER

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

FINANSIELLE POSTER

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Finansielle indtægter udgør renter af bankindeståender.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Andelsboligforeningen har ingen skattepligtige aktiviteter.

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Materielle anlægsaktiver. Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom ligeledes til kostpris. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

TILGODEHAVENDER

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

EGENKAPITAL

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

PRIORITETSGÆLD INKL. FINANSIELLE SIKRINGSINSTRUMENTER

Prioritetsgæld indregnes til den nominelle lånerestgæld ultimo regnskabsåret.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende medregnes renteswappens basisværdi på balancedagen i balancen.

Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien, såfremt ejendomsvurderingen eller valuarvurderingen anvendes som værdigrundlag.

ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTELSE

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

ANDELSVÆRDI

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af særskilt note. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Budget (ej revideret)	Budget 2024 DKK	Regnskab 2023 DKK	Budget 2023 DKK
Fællesudgifter			
Grundskyld, anslået	3.814	3.710	3.700
Renovation, anslået	45.778	42.589	41.000
Bygningsforsikring	16.500	15.632	14.500
Fællesarealer	30.000	58.752	30.000
Vedligeholdelse (betales af vedligeholdelseskonto)	0	41.259	0
Gadebelysning	2.000	1.988	1.800
Revisorassistance	16.000	22.000	16.000
Revisorhonorar, deltagelse generalforsamling	2.500	3.250	2.500
Generalforsamling	2.000	1.695	2.000
Kontingent ABF	3.388	3.248	3.250
Kontorhold, gaver, bankgebyrer og netbank	3.600	2.183	3.600
Hjemmeside og domænenavn	2.400	2.340	2.100
	127.980	198.646	120.450
Renteindtægter	2.000	1.784	0
Beregnete fællesudgifter i alt	125.980	196.862	120.450
A'conto opkrævning - fællesudgifter:			
1/1 - 31/3, 14 boliger á kr. 725 pr. måned	30.450	30.450	30.450
1/4 - 31/12, 14 boliger á kr. 725 pr. måned	91.350	91.350	91.350
A'conto opkrævede fællesudgifter i alt	121.800	121.800	121.800
Overskud	-4.180	-75.062	1.350

Forslag:

Bestyrelsen foreslår uændrede fællesudgifter det kommende år.

Budget (ej revideret)	Budget 2024 DKK	Realiseret 2023 DKK	Budget 2023 DKK
Boligafgift			
Terminsbetalinger			
Ifølge meddelelse fra Nykredit:			
Kr. 14.805.000 x (5,24% + bidrag 0,47%)	846.000	849.389	846.000
Erhvervskroner rabat	-22.208	-22.208	-22.208
I alt	823.792	827.181	823.792

Rølkjær	Type	Procent- mæssig fordeling m ²	Pr. bolig pr. år	Pr. md. Fra 1/1 2024
17 E	90 m ²	7,1429	58.842	5.250
17 F	90 m ²	7,1429	58.842	5.250
17 G	90 m ²	7,1429	58.842	5.250
17 H	90 m ²	7,1429	58.842	5.250
17 I	90 m ²	7,1429	58.842	5.250
17 K	90 m ²	7,1429	58.842	5.250
19 A	90 m ²	7,1429	58.842	5.250
19 B	90 m ²	7,1429	58.842	5.250
19 C	90 m ²	7,1429	58.842	5.250
19 D	90 m ²	7,1429	58.842	5.250
19 E	90 m ²	7,1429	58.842	5.250
19 F	90 m ²	7,1429	58.842	5.250
19 G	90 m ²	7,1429	58.842	5.250
19 H	90 m ²	7,1429	58.842	5.250

Idet der årligt opkræves kr. 882.000, forventes et overskud på kr. 58.208.

Månedlige indbetalinger fra 1/1 2024

Rølkjær	Type	Huslejeafgift		Fællesudgifter		Vedligeholdelse		I alt	
		Gl.	Ny	Gl.	Ny	Gl.	Ny	Gl.	Ny
17 E	90 m ²	5.250	5.250	725	725	300	300	6.275	6.275
17 F	90 m ²	5.250	5.250	725	725	300	300	6.275	6.275
17 G	90 m ²	5.250	5.250	725	725	300	300	6.275	6.275
17 H	90 m ²	5.250	5.250	725	725	300	300	6.275	6.275
17 I	90 m ²	5.250	5.250	725	725	300	300	6.275	6.275
17 K	90 m ²	5.250	5.250	725	725	300	300	6.275	6.275
19 A	90 m ²	5.250	5.250	725	725	300	300	6.275	6.275
19 B	90 m ²	5.250	5.250	725	725	300	300	6.275	6.275
19 C	90 m ²	5.250	5.250	725	725	300	300	6.275	6.275
19 D	90 m ²	5.250	5.250	725	725	300	300	6.275	6.275
19 E	90 m ²	5.250	5.250	725	725	300	300	6.275	6.275
19 F	90 m ²	5.250	5.250	725	725	300	300	6.275	6.275
19 G	90 m ²	5.250	5.250	725	725	300	300	6.275	6.275
19 H	90 m ²	5.250	5.250	725	725	300	300	6.275	6.275

Beløbene Gl. er de indtil 31/12 2023 gældende indbetalinger.

Herudover opkræves kr. 325 i aconto beløb til vand. Samlet husleje herefter, kr. 6.600.00

Bestyrelsen foreslår således uændret husleje det kommende år.

Grovregnet likviditetsoverslag for 2024 (ej revideret)													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	I alt
Huslejeafgift	73.500	73.500	73.500	73.500	73.500	73.500	73.500	73.500	73.500	73.500	73.500	73.500	882.000
Fællesudgifter	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	121.800
Opsparing til vedligeholdelse	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	50.400
Vand og vandafledningsafgift aconto	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	4.550	54.600
Renteindtægter												2.000	2.000
Indtægter i alt	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400	94.400	1.110.800
Nykredit - renter			205.948			205.948			205.948			205.948	823.792
Ejendomsskat			1.907			1.907			1.907				3.814
Renovationsafgift			22.889			22.889			22.889				45.778
Gadebelysning	2.000												2.000
Vandafledningsafgift, anslået		6.000	16.000					6.000	16.000				32.000
Vandafgift aconto, anslået		2.000			4.400	4.400	4.400	4.400	4.400	4.400		1.600	12.000
Drifts af fællesarealer											3.388		30.000
Kontingent ABF									16.500				3.388
Bygningsforsikring									16.500				16.500
Generalforsamling			2.000										2.000
Revisorassistance				18.500									18.500
Kontorhold, gebyrer, netbank, domaine	500	2.400	300	300	300	300	300	300	350	300	300	350	6.000
Vedligeholdelse, anslået				5.000			5.000		5.000		5.000		20.000
Gæld pr. 1/1	29.049		16.880										45.929
Udbetalinger i alt	31.549	10.400	265.924	23.800	4.700	210.648	9.700	10.700	272.994	4.700	8.688	207.898	1.061.701
Månedens likviditets over-/underskud	60.851	82.000	-173.524	68.600	87.700	-118.248	82.700	81.700	-180.594	87.700	83.712	-113.498	49.099
Saldo ultimo	518.117	600.117	426.593	495.193	582.893	464.645	547.345	629.045	448.451	536.151	619.863	506.365	
Saldo pengeinstitut 1/1	457.266												