

ANDELSBOLIGFORENINGEN BOSAGER 1

BOSAGERGÅRDEN 1-5, 6400 SØNDERBORG
CVR-nr. 32 84 45 37

ÅRSRAPPORT FOR 2019



Administrator
www.soebo.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

1

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3-4
Andelsboligforeningsoplysninger	
Andelsboligforeningsoplysninger	5
Årsrapport for tiden 1. januar – 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9-10
Balance	11-12
Noter	13-20
Nøgleoplysninger	15-18
Andelsværdi	19-20

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen Bosager 1, Bosagergården 1-5, 6400 Sønderborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboligforeningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsrapporten et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, 6. marts 2020

Administrator:



Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

Bestyrelse:

Marita Geinitz

Jan Frøhlich

Hans Harald Hansen

Gert Uwe Linnet

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 31. marts 2020

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til Andelsboligforeningen Bosager 1.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bosager 1 for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Bosager 1 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar 2019 - 31. december 2019 og det foreslåede resultatbudget for 1. januar 2020 - 31. december 2020. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, 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 § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8. 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 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller 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 rime-

lighed 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:

- 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, og 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.

Sønderborg, den 6. marts 2020

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Niels Christian Schjøth

Statsaut. Revisor
MNE-nr. 19693

Maj Kirkegaard Rotne

Statsaut. Revisor
MNE-nr. 41402

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

Andelsboligforeningen Bosager 1
c/o Boligforeningen Søbo
Sundsmarkvej 14
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet 1987 og er ejer af ejendommen matr. nr. 5222, Sønderborg Ejerlav, beliggende Bosagergården 1-5, 6400 Sønderborg.

Ejendommen består af 27 boliger med samlet bruttoetageareal på 2.174 m².

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 3.278.844

Administration

Boligforeningen Søbo, Sundsmarkvej 14, 6400 Sønderborg

Bestyrelse

Marita Geinitz
Jan Frøhlich
Gert Uwe Linnet
Hans Harald Hansen

Revisor

Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionselskab

Bank

Nykredit Bank
Arbejdernes Landsbank

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bosager 1, Bosagergården 1-5, 6400 Sønderborg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, 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.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligloven § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er tilpasset "vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter Årsregnskabsloven" udgivet af Erhvervsstyrelsen i februar 2015.

Årsrapporten er fremstillet i Excel regneark. Beløbene er afrundet til hele kroner og der kan derfor forekomme mindre differencer i subtotaler og notesammenligninger.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktiviteter 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, uanset om indtægten er indbetalt til andelsboligforeningen pr. 31. december 2019.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle indtægter består af renteindtægter fra bank.

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

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 andelsboligforeningens 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 med fradrag af ikke likvide omkostninger.

Balancen

Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af forbedringer udført efter anskaffelsen. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventet tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (rentemaks) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under henlæggelser indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden værdiansættes til pantebrevsrestgælden.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (rentemaks) måles til kostpris på aftaletidspunktet svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes rentemaksen til dagsværdi på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Rentemaksen indregnes i tilknytningen til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom.

Ændringer i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes direkte på egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til den nominelle restgæld på balancedag.

Nøgleoplysninger

De i note 8 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 19-20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne. Henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen indgår ikke i andelsværdien.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar 2019 - 31. december 2019

Note	Regnskab		Ej revision	Ej revision
	2019	2018	Budget	Budget-
	DKK	DKK	2019	forslag
				2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
Boligafgift	890.028	890.028	890.028	983.028
Korrektioner tidl. år:				
Overskud varmeregnskab	3.916	0	0	0
Indtægter i alt	893.944	890.028	890.028	983.028
Ejendomsskat	69.174	65.637	67.000	160.795
Vandafgift	80.269	71.153	80.000	82.000
Renovation og miljøgift	38.209	35.944	37.000	50.000
El-udgifter	23.505	23.346	30.000	24.000
Honorar varmeregnskab	13.751	13.346	14.000	14.000
Forsikringer	54.423	60.243	62.000	59.000
Administrationsbidrag	52.258	51.853	53.000	52.560
1 Bestyrelsesudgifter - kontorhold	2.915	3.251	2.150	2.150
Kontingent grundejerforening	0	0	0	2.025
Vedligeholdelse af bygninger	28.156	66.877	60.000	50.000
Vinduespolering	5.276	5.276	5.500	5.500
Vedligeholdelse af udenomsarealer	48.682	48.388	50.000	50.000
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse	0	137.124	0	0
Generalforsamling m.m.	692	285	1.500	1.700
Diverse	38	0	500	300
Omkostninger i alt	417.346	582.723	462.650	554.030
Resultat før finansielle poster	476.598	307.305	427.378	428.998

Resultatopgørelse 1. januar 2019 - 31. december 2019

Note	Regnskab		Ej revision	Ej revision	
	2019	2018	Budget 2019	Budget- forslag 2020	
2	Finansielle indtægter	335	70	0	0
3	Finansielle omkostninger	67.339	73.960	4.200	80.500
	Finansielle poster, netto	-67.004	-73.890	-4.200	-80.500
	Årets resultat	409.593	233.415	423.178	348.498
	Forslag til resultatdisponering:				
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	183.324	182.617	270.000	184.000
	Overført restandel af årets resultat	0	50.798	0	-485.502
	Overført til overført resultat m.v. i alt	183.324	233.415	270.000	-301.502
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	0	-100.000	0	0
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	153.178	100.000	153.178	650.000
		153.178	0	153.178	650.000
	Overført restandel af årets resultat	73.091	0	0	0
	Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	226.269	0	153.178	650.000
	Disponeret	409.593	233.415	423.178	348.498

Bestyrelsen foreslår at restandel af årets resultat overføres til henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen. Forslaget er indarbejdet i omstående balance.

Balance 31. december 2019

Aktiver

Note		Pr. 31/12 2019	Pr. 31/12 2018
		DKK	DKK
4	Ejendommens anskaffelsesværdi	16.394.000	16.394.000
	Kontantværdi 2018:		
	heraf grundværdi	kr. 19.700.000	kr. 5.883.500
	Forbedringer 1989	15.562	15.562
	Forbedringer 1992	20.717	20.717
	Forbedringer 2005	32.690	32.690
	Anlægsaktiver i alt	16.462.969	16.462.969
5	Likvide midler	981.515	759.928
	Uafsluttet varmeregnskab	113.895	106.595
	Omsætningsaktiver i alt	1.095.410	866.523
	Aktiver i alt	17.558.379	17.329.492

Balance 31. december 2019

Passiver

Note	Pr. 31/12 2019	Pr. 31/12 2018
	DKK	DKK
6		
Andelskapital	3.278.844	3.278.844
Opsparede afdrag m.v.	11.533.007	11.349.684
Forbedring af ejendom	68.969	68.969
Overført fra tidligere år	-1.709.813	-1.781.648
Ændring i dagsværdi rentemaks	-5.041	21.037
Årets resultat	0	50.798
Egenkapital før andre reserver	13.165.967	12.987.684
Vedligeholdelsesfond:		
Saldo pr. 1. januar	0	0
Årets henlæggelse til vedligehold bygninger	153.178	100.000
Overført restandel af årets resultat	73.091	0
Anvendt i årets løb	0	-100.000
	226.269	0
Egenkapital i alt	13.392.236	12.987.684
7		
Lån hos realkreditinstitutter	4.050.666	4.224.492
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.050.666	4.224.492
Uafsluttet varmeregnskab	113.400	113.400
Skyldige omkostninger	2.076	0
Overskud varmeregnskab	0	3.916
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	115.476	117.316
Gældsforpligtelser i alt	4.166.143	4.341.808
Passiver i alt	17.558.379	17.329.492
8		
Nøgleoplysninger		
9		
Ansvarsforsikring bestyrelsesmedlemmer		
10		
Oplysning om støtte fra staten		
11		
Opgørelse af andelenes værdi		

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
1 Kontorholdsudgifter		
Rådighedsbeløb (forplejning arbejdsdag)	1.056	947
PBS-opkrævning og andre gebyrer	1.700	1.697
Kontorartiker	159	608
	<u>2.915</u>	<u>3.251</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter af bankindestående	335	70
	<u>335</u>	<u>70</u>
3 Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, bidrag og erh. kroner	62.882	69.520
Amortiseret kurstab og låneomkostninger	4.457	4.440
	<u>67.339</u>	<u>73.960</u>
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2019	Pr. 31/12-2018
	DKK	DKK
4 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde	16.394.000	16.394.000
I alt	<u>16.394.000</u>	<u>16.394.000</u>
5 Likvide midler		
Nykredit 8117-1684447	322.270	251.018
Indlån plus 8117-3181426	107.820	107.820
AL-FormueFLEX kt. 5397-0544751	551.425	401.091
I alt	<u>981.515</u>	<u>759.928</u>

Noter til årsregnskabet

		Balance Pr. 31/12-2019 DKK	Balance Pr. 31/12-2018 DKK
6 Andelskapital			
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum		3.278.844	3.278.844
I alt		3.278.844	3.278.844
7 Prioritetsgæld			
Nykredit lån, variabel cibor3 rente, oprindeligt 5.124.000 kr. (der er indgået rentemaksaftale med Nykredit) (Restløbetid 21 3/4 år)			
Kursværdi (kontantværdi)		3.700.497	3.883.821
Pantebrevsrestgæld		3.700.497	3.883.821
Låneomkostninger og kurstab ved optagelse af lån	-124.570		
Akkumuleret nedskrivning:			
Saldo pr. 1. januar 2019	30.150		
Årets nedskrivning	4.457	34.607	-89.963
Prioritetsgæld til amortiseret kostpris i alt		3.610.534	3.789.401
Værdi af rentemaks		440.132	435.091
Prioritetsgæld i alt		4.050.666	4.224.492

Vedrørende ovenstående prioritetsgæld er der indgået aftale om rentemaks. Aftalen løber frem til 30. september 2031 og medfører, at der reelt maksimalt betales en fast rente på 4,5% p.a. på Nykredit A/S nom. Kr. 5.124.000. Hvis aftalen opsiges inden udløb, afregnes markedsværdien imellem parterne. En negativ markedsværdi ved opsigelse af aftalen betyder, at andelsboligforeningen skal betale. Pr. 31/12 2019 har rentemaksen en negativ markedsværdi på kr. 440.132.

Noter til årsregnskabet

8 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Bosager 1 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle og de arealbaserede nøgletal for andelværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal 31/12 2019 Stk.	BBR Areal 31/12 2019 m2	BBR Areal 31/12 2018 m2	BBR Areal 31/12 2017 m2
B1	Andelsboliger	27	2.174	2.174	2.174
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	27	2.174	2.174	2.174

Felt nr.	Sæt kryds	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 | De indbydes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper: | | | | |

A) Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, samt den del med 50% af fælles udgifter fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue.

Følgende indgår som fællesudgifter:

Ejendomsskatter og renovation, vand- og eludgifter, forsikringer, administrationsbidrag og kontingent grundejerforeningen, kontorholdsudgifter mm og vedligeholdelse og fornyelse.

B) Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. bolig.

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1987
D2	Ejendommens opførelsesår	1988

Noter til årsregnskabet

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?		X
E2	Nykredit A/S har over for administrator oplyst, at andelshaverne over for dem ikke hæfter personligt, for det i foreningens optagede Nykredit lån. Andelshaverne hæfter alene med deres foreningsindskud, jf. § 5 stk. 1 i foreningens vedtægter.		

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	19.700.000	9.062

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2019 kr.	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	226.269	104

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,1%

Felt nr.	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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

Noter til årsregnskabet

Forklaring på udregning:

(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.				kr. pr. m2
H1	Boligafgift	74.169	* 12 /	2.174
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.174
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.174
				409,4
				0
				0

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.		Årets resultat		
		År 2017	År 2018	År 2019
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3-år	-150	107	188

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.		kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	7.504
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.412
K3	Teknisk andelsværdi	8.916

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m2 ultimo året i alt (B6)

Felt nr.		År 2017	År 2018	År 2019
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	40	55	38
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	333	63	0
M3	Vedligeholdelse i alt	373	118	38

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi	75

Noter til årsregnskabet

Forklaring på udregning:

Felt nr.		Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2017 kr. pr. m2	År 2018 kr. pr. m2	År 2019 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	81	84	84

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m2 andele (B1)	kr. pr. m2 i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	9.062	9.062
Anskaffelsessum (kostpris)	7.573	7.573
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.412	1.412
		kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm2 ultimo (H1)		409
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		11
Øvrige omkostninger		50
Finansielle poster, netto		10
Afdrag		27
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

9 Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer:

I henhold til vedtægterne §31 stk. 5 skal det oplyses at administrator har tegnet forretningsfører- og bestyrelsesansvarsforsikring med en dækning på kr. 1.000.000 og en selvrisiko på kr. 25.000 pr. skade for professionelt ansvar og kr. 5.000 pr. skade for ansvar der pålægges forretningsfører eller medlem af bestyrelsen.

Forsikringen omfatter tillige bestyrelsen i andelsboligforeningen.

10 Oplysning om støtte fra staten

Der er modtaget ydelsesstøtte til løbende dækning af ydelser hos Realkredit Danmark.

Ydelsesstøtten kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. Den samlede modtagne støtte udgør pr. 31. december 2013 kr. 7.712.048.

Andelshaverne der er medlemmer ved opløsningen af boligforeningen hæfter solidarisk og personligt for tilbagebetalingen, dog kun med et beløb svarende til den enkelte andelshavers andel af proventet.

Noter til årsregnskabet

11 Opgørelse af andelenes værdi - 2019

Bestyrelsen skal oplyse andelens værdi pr. statusdagen i en note til årsrapporten.

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1231 af 11. oktober 2018, opgøres andelens værdi efter 3 forskellige principper:

- 1) Anskaffelsessum
- 2) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- 3) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme

Bestyrelsen foreslår værdiansættelse efter metode III - den offentlige vurdering.

Andelskapital **3.278.844**

Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	13.165.967
Korrektion for låneomkostninger og kurstab	-89.963
Korrektion for rentemaks	440.132
Beregningsgrundlag	13.516.136

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
153.098	6 boliger a' kr.	631.105 =	3.786.627
133.167	12 boliger a' kr.	548.944 =	6.587.333
91.838	6 boliger a' kr.	378.577 =	2.271.462
70.408	3 boliger a' kr.	290.238 =	870.713
Andelenes samlede værdi			13.516.136

Beregnet andelsværdi efter § 5 stk. 2. a pr. 31 december 2019 pr. 100 kr. andel udgør 412 kr.

Rentemaks skal ikke indregnes, jf. Styrelsens praksis.

Noter til årsregnskabet

Metode II (Valuarvurdering):

Denne beregning foretages ikke, idet det kræver en vurdering af ejendommen, som ikke er foretaget.

Metode III (Den offentlige vurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance			13.165.967
Regulering ejendommens værdi:			
Kontantværdi 2018:		19.700.000	
Anskaffelsessum		<u>-16.462.969</u>	
Regulering ejendommens værdi			3.237.031
Regulering af prioritetsgæld:			
Bogført værdi kontantrestgæld		4.050.666	
Heraf fragår rentemaks (indregnes som gæld)		-440.132	
Obligationsrestgæld til kursværdi		<u>-3.700.497</u>	
			<u>-89.963</u>
Andelenes samlede værdi			<u>16.313.035</u>
Oprindelig indskud: Beregnet indskud:			
153.098	6 boliger a' kr.	761.699 =	4.570.195
133.167	12 boliger a' kr.	662.538 =	7.950.453
91.838	6 boliger a' kr.	456.916 =	2.741.496
70.408	3 boliger a' kr.	350.297 =	1.050.890
Andelenes samlede værdi			<u>16.313.035</u>

Beregnet andelsværdi efter § 5 stk. 2. c pr. 31. december 2019 pr. 100 kr. andel udgør 498 kr.

Rentemaks skal indregnes, jf. Styrelsens praksis.

Bestyrelsens forslag til andelsværdi

Bestyrelsens foreslår andelsværdien for 2019 fastsat til 498 kr. pr. 100 kr. andel.

(Andelsværdien var for 2018 fastsat til 492 kr. pr. 100 kr. andel).