

Andelboligforeningen Solbærvænget
Cvr.nr. 32573843

Årsrapport
1. januar - 31. december 2023

Vedtaget på foreningens generalforsamling, den

8 / 4

2024


dirigent:

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger.....	1
Bestyrelsens påtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-4
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse.....	6
Balance	7-8
Noter	9-18

Foreningsoplysninger

Foreningen

AB Solbærvænget
Solbærvænget 1 - 31
4660 Store Heddinge

Matr. nr.: 99 K St. Heddinge markjorder
Antal boliger: 16

CVR-nr.: 32573843
Stiftet: 1. januar 2003

Hjemsted: Stevns kommune
Regnskabsår: 01.01. – 31.12.

Bestyrelse

Formand Sonja Bjørneboe
Næstformand Lise Panduro
Margit Laursen
Conni Skov

Revisor

LOKALREVISION
Registreret revisionsanpartsselskab
Nygade 6
4672 Klippinge

Pengeinstitut

Nordea Bank A/S

Forsikringsselskab

Lokal Forsikring G/S

Bestyrelsens påtegning

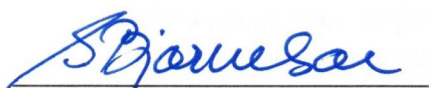
Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2023 for Andelsboligforeningen Solbærvænget.

- Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.
- Den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

St. Heddinge, den 8/4 2024

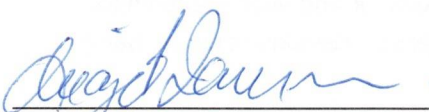
Bestyrelsen:



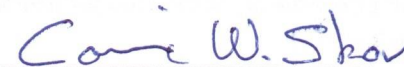
Formand Sonja Bjørneboe



Næstformand Lise Panduro



Margit Laursen



Conni Skov

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Solbærvænget

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Solbærvænget for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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. 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:

- 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 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 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.

Klipinge, den 8/4 2024

LOKALREVISION
registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 78646411

Hans Jørgen Rasmussen
registreret revisor, mne 1295
medlem af FSR - danske revisorer

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Boligaftifter

Boligaftift fra andelshavere samt diverse indtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Vedligeholdelse

Eventuelle beløb til fremtidig vedligeholdelse, som generalforsamlingen beslutter, indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Beløbet indgår ikke ved beregningen af andelsværdien.

Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af senere forbedringer, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2a og stk. 3, og foreningens vedtægter. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominel restgæld. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Nøgleoplysninger

De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, vedrørende oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Resultatopgørelse for 2023

Realiseret 2022			Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Budget 2024 (ej revideret)	Budget 2025 (ej revideret)
kr.		Note	kr.	kr.	kr.	kr.
1.049.340	Boligafgift		1.049.340	1.049.300	1.049.300	1.049.300
5.000	Honorarer v/overdragelser		13.000	0	0	0
1.400	Øvrige indtægter		9.171	0	0	0
1.055.740	Indtægter i alt		1.071.511	1.049.300	1.049.300	1.049.300
	Omkostninger					
78.520	Ejendomsskat, forsikringer mv.	1	90.229	84.700	87.400	87.900
52.642	Forbrugsafgifter	2	57.717	55.600	73.500	73.500
74.570	Vedligeholdelse, løbende	3	1.910.093	1.978.100	336.100	102.500
48.161	Administrationsomkostninger	4	41.843	43.700	44.700	44.700
22.013	Øvrige foreningsomkostninger	5	32.690	27.500	27.700	27.700
275.906	Omkostninger i alt		2.132.572	2.189.600	569.400	336.300
779.834	Resultat før finansielle poster		-1.061.061	-1.140.300	479.900	713.000
1.508.384	Finansielle indtægter	6	0	0	0	0
317.470	Finansielle omkostninger	7	404.817	404.800	398.900	392.800
1.190.914	Finansielle poster, netto		-404.817	-404.800	-398.900	-392.800
1.970.748	Årets resultat		-1.465.878	-1.545.100	81.000	320.200
1.860.000	Ovf. til "Reserveret til vedl. af ejendom"		130.000	130.000	130.000	130.000
0	Anv. fra "Res. til vedl. af ejendom" primo		-1.860.000	-1.860.000	-200.000	0
1.860.000	Reserver ovf. til "Overført resultat mv.":		-1.730.000	-1.730.000	-70.000	130.000
156.770	Betalte prioritetsafdrag		148.248	148.300	153.100	158.100
796.918	Omprioritering		0	0	0	0
-842.940	Overført restandel af årets resultat		115.874	36.600	-2.100	32.100
110.748			264.122	184.900	151.000	190.200
1.970.748	Disponeret i alt		-1.465.878	-1.545.100	81.000	320.200

Balance pr. 31. december 2023

		Realiseret 2023	Realiseret 2022
Aktiver	Note	kr.	kr.
Ejendom matr. nr. 99K St. Hedd. Markjorder Offentlig ejendomsvurdering 2020 udgør kr. 22.700.000.	8	21.008.851	21.008.851
Materielle anlægsaktiver		21.008.851	21.008.851
Anlægsaktiver		21.008.851	21.008.851
Forudbetalte omkostninger		20.749	24.127
Tilgodehavender		20.749	24.127
Likvide beholdninger	9	832.084	2.439.957
Omsætningsaktiver		852.833	2.464.084
Aktiver		21.861.684	23.472.935

Balance pr. 31. december 2023

		Realiseret 2023	Realiseret 2022
Passiver	Note	kr.	kr.
Andelsindskud		4.121.000	4.121.000
Reserve for opskr. af foreningens ejendom		0	0
Overført resultat m.v.		6.232.800	5.968.678
		10.353.800	10.089.678
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		874.197	2.604.197
Andre reserver		874.197	2.604.197
Egenkapital	10	11.227.997	12.693.875
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	11	10.450.613	10.603.688
Forpligtelse byggeri	12	0	0
		10.450.613	10.603.688
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	11	153.074	148.247
Øvrig gæld	13	30.000	27.125
		183.074	175.372
Gældsforpligtelser	14	10.633.687	10.779.060
Passiver		21.861.684	23.472.935
Eventualforpligtelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Beregning af andelsværdi	17		
Boligafgift	18		
Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen	19		

Noter til resultatopgørelse for 2023

Realiseret 2022		Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Budget 2024 (ej revideret)	Budget 2025 (ej revideret)
kr.		kr.	kr.	kr.	kr.
Note 1. Ejendomsskat, forsikringer mv.					
51.616	Ejendomsskatter	51.616	53.400	52.600	52.600
3.064	Rottebekæmpelse	3.064	1.300	1.300	1.300
23.840	Forsikringer	28.424	25.000	28.500	29.000
0	Grundejerforening	7.125	5.000	5.000	5.000
78.520		90.229	84.700	87.400	87.900
Note 2 Forbrugsafgifter					
34.112	Renovation	34.112	34.100	48.500	48.500
13.408	Genbrugsplads	13.408	13.500	20.000	20.000
5.122	Områdebelysning, strøm og vedl.	10.197	8.000	5.000	5.000
52.642		57.717	55.600	73.500	73.500
Note 3. Vedligeholdelse, løbende					
44.618	Varmeanlæg	30.893	35.000	35.000	35.000
0	Varmeanlæg, varmepumper	1.809.116	1.860.000	0	0
6.713	Bygningsvedligeholdelse	34.970	20.600	29.600	15.000
9.300	Maler	0	30.000	234.000	15.000
357	Småanskaffelser mv.	11.408	5.000	5.000	5.000
349	Snerydning og saltning	2.581	3.000	3.000	3.000
11.785	Vedligeholdelse af fællesarealer	21.125	24.500	29.500	29.500
1.448	Vedligeholdelse og drift af maskiner	0	0	0	0
74.570		1.910.093	1.978.100	336.100	102.500
Note 4. Administrationsomkostninger					
1.505	Kontorhold, EDB og porto	1.578	3.000	3.000	3.000
30.000	Revisorhonorar	30.000	30.000	30.000	30.000
0	Revisorhonorar tidligere år	3.750	0	0	0
11.328	Økonomisk rådgivning	0	5.000	5.000	5.000
648	Hjemmeside	648	700	700	700
4.680	Gebyrer m.v.	5.867	5.000	6.000	6.000
48.161		41.843	43.700	44.700	44.700
Note 5. Øvrige foreningsomkostninger					
8.400	Godtgørelser bestyrelsesmedlemmer	10.200	10.000	10.000	10.000
8.241	Møder/generalforsamling og arrangementer	10.380	8.500	8.500	8.500
0	Kurser bestyrelsesmedlemmer	0	2.000	2.000	2.000
3.952	ABF kontingent og diverse ydelser	9.206	4.000	4.200	4.200
1.420	Gaver og repræsentation	2.904	3.000	3.000	3.000
22.013		32.690	27.500	27.700	27.700
Note 6. Finansielle indtægter					
4.578	Kuponrente v/indfrielse af lån v/låneoml.	0	0	0	0
1.503.806	Kursgevinst v/indfrielse af lån v/låneoml.	0	0	0	0
1.508.384		0	0	0	0

Realiseret 2022		Realiseret 2023	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
kr.		(ej revideret)	(ej revideret)	(ej revideret)	(ej revideret)
		Kr.	kr.	kr.	kr.
	Note 7. Finansielle omkostninger				
1.901	Renteomkostninger pengeinstitut	0	0	0	0
270.080	Prioritetsrenter og bidrag	404.817	404.800	398.900	392.800
45.489	Låneomk. og renter v/omprioritering	0	0	0	0
317.470		404.817	404.800	398.900	392.800

Noter til balancen for 2023

	Realiseret 2023	Realiseret 2022
	kr.	kr.
Note 8. Ejendom matr. nr. 99K St. Hedd. markjorder		
Kostpris pr. 1. januar	21.008.851	21.008.851
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	<u>21.008.851</u>	<u>21.008.851</u>
Opskrivninger pr. 1. januar	0	0
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>21.008.851</u>	<u>21.008.851</u>
Offentlig ejendomsvurdering 2020	<u>22.700.000</u>	<u>22.700.000</u>
Note 9. Likvide beholdninger		
Nordea Bank A/S 7556 466 690	822.367	2.431.027
Nordea Bank A/S 6280 233 984	9.717	8.930
	<u>832.084</u>	<u>2.439.957</u>

Note 10. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver		I alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	Egenkapital i alt
Saldo pr. 1. januar	4.121.000	0	5.968.678	10.089.678	2.604.197	2.604.197	12.693.875
Hensat til reserver					130.000	130.000	130.000
Anvendt fra reserver					-1.860.000	-1.860.000	-1.860.000
Overført af årets resultat i øvrigt:							
Betalte prioritetsafdrag			148.248	148.248			148.248
Rest af årets resultat			115.874	115.874			115.874
Saldo pr. 31. december	4.121.000	0	6.232.800	10.353.800	874.197	874.197	11.227.997

Note 11. Prioritetsgæld

	<u>Kurs obl. restgæld</u>	<u>Rest- løbetid</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Betalte afdrag i året</u>	<u>Nominel restgæld (pante- brevs- restgæld)</u>	<u>Regnskabs- mæssig værdi</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>Kursværdi obligations- restgæld</u>	<u>Næste års afdrag</u>
Nordea Kredit A/S, kontantlån, opr. kr. 4.457.000, rente 5,192347% p.a.	100,0	26,75 år	229.636	64.669	4.381.907	4.381.907	4.475.519	4.475.519	68.093
Nordea Kredit A/S, kontantlån, opr. 3.172.000, rente 1,667503%	81,835	28 år	50.994	83.579	3.005.780	3.005.780	3.072.178	2.514.117	84.981
Nordea Kredit A/S, obligationslån, opr. kr 3.216.000, rente 1,5% p.a., afdrag påbegyndes i 2032	77,514	28 år	48.240	0	3.216.000	3.216.000	3.216.000	2.492.850	0
			328.870	148.248	10.603.687	10.603.687	10.763.697	9.482.486	153.074

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kortfristet del af prioritetsgæld (næste års afdrag)

Langfristet del af prioritetsgæld

I alt

153.074
10.450.613
10.603.687

Note 12. Forpligtelse byggeri

Engangstilskud staten, udbetalt 14. juli 2004
 Akkumulerede nedskrivninger 1. januar

Realiseret 2023 kr.	Realiseret 2022 kr.
1.734.000	1.734.000
-1.734.000	-1.734.000
0	0

Note 13. Øvrig gæld

Skyldig revisor og øvrige omkostninger

30.000	27.125
30.000	27.125

Note 14. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 10.450.614 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld med fradrag af næste års afdrag. Der henvises i øvrigt til note 1

Note 15. Eventualforpligtelser

I henhold til skrivelse fra Statens Administration er tilbagebetalingskrav ved opløsning af foreningen efter § 160 K i lov om almene boliger m.v. opgjort til kr. 1.734.000. Beløbet vedrører udbetalt engangstilskud (alene staten) udbetalt den 14. juli 2004. Se endvidere note 12.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 10.603.688 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 21.008.851. Andelsboligforeningens bestyrelse har oplyst, at der ikke er nogle pantsætninger og sikkerhedsstillelser ud over det i årsrapporten anførte.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Note 16. Nøgleoplysninger**Lovkrævede nøgleoplysninger**

I § 3 (bilag 1) til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til regnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

			31.12.23	31.12.22	31.12.21
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	16	1.445	1.445	1.445
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	16	1.445	1.445	1.445

	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	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	2004

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.23 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	21.008.851	14.539

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.23 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	874.197	605

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4

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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	87.445	x 12	1.445	726
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	0	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	99	1364	-1014

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	7.165	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.769	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	13.934	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2021 Kr. pr. m²	2022 Kr. pr. m²	2023 Kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	57	52	1322
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	57	52	1322

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100, i %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	49

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021 Kr. pr. m²	2022 Kr. pr. m²	2023 Kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels-m² de sidste tre år	108	185	103

Note 17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a (kostpris) samt vedtægternes § 34:

	Kr.
Foreningens egenkapital før reserver	10.353.800
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven	0
	<u>10.353.800</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone:	10.353.800
	<u>4.121.000</u>
	2,512
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. april 2023)	<u>2,448</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

<u>Indskud pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Antal andele</u>	<u>Indskud i alt (kr.)</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
185.375	3	556.125	465.745	1.397.235
256.671	9	2.310.039	644.873	5.803.854
313.709	4	1.254.836	788.178	3.152.711
	<u>16</u>	<u>4.121.000</u>		<u>10.353.800</u>

Andelens forventede værdistigning næste år

Foreningens egenkapital før reserver 01.01.2024	10.353.800
Budgetteret resultat 2024	81.000
Reserveret til vedligeholdelse jf. budget 2024	-130.000
Anvendt fra vedligeholdelse jf. budget 2024	200.000
Egenkapital 31.12.2024	<u>10.504.800</u>

	<u>10.504.800</u>	
Forventet værdi af andelskrone næste år	<u>4.121.000</u>	2,549

Forventet andelsværdi næste år	<u>Indskud (kr.)</u>	<u>Andelsværdi (kr.)</u>
	185.375	472.538
	256.671	654.277
	313.709	799.672

Note 18. Boligaftgift

Bestyrelsen foreslår at fastholde den nuværende boligaftgift:

Bolig 65 kvm.	kr. 3.590 + 400,00 =	kr. 3.990,00
Bolig 90 kvm.	kr. 5.047 + 400,00 =	kr. 5.447,00
Bolig 110 kvm.	kr. 6.213 + 400,00 =	kr. 6.613,00

Nøgleoplysninger jf. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 § 4 om foreningens økonomi, der skal forelægges for generalforsamlingen i et særskilt skema, jf. bilag 4.

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER
TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN**

A1	Navn	Andelsboligforeningen Solbærvænget
A2	Adresse	Solbærvænget 1 - 31, 4660 Store Heddinge
A3	CVR-nr.	32573843

	Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	31-12-2023
--	---	------------

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X		

		Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	21.008.851	14.539
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	874.197	605

	Boligaft	Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligaft	726

	Teknisk andelsværdi	Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	7.165
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.769
K3	Teknisk andelsværdi	13.934

	Vedligeholdelse	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse?	X	

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssig værdi)	49