

Andelboligforeningen Solbærvænget
Cvr.nr. 32573843

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Vedtaget på foreningens generalforsamling, den 20 / 4 2023

dirigent:

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger.....	1
Bestyrelsens påtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-4
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7-8
Noter	9-17

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 Birthe Pedersen
Sekretær Margit Laursen
Grete Hansen
Britta Borg

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 2022 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.

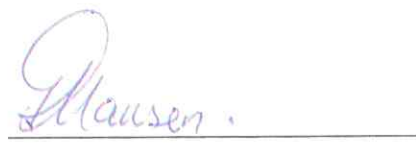
St. Heddinge, den 20 / 4 2023

Bestyrelsen:


Formand Sonja Bjørneboe


Næstformand Birthe Pedersen


Sekretær Margit Laursen


Grete Hansen


Britta Borg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Solbærvænget

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Solbærvænget for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 revisorers 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 20/4 2023

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.

Boligafgifter

Boligafgift 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 2022

Realiseret 2021			Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	Budget 2024 (ej revideret)
kr.		Note	kr.	kr.	kr.	kr.
1.049.340	Boligaft		1.049.340	1.049.340	1.049.300	1.049.300
5.000	Honorarer v/overdragelser		5.000	0	0	0
1.629	Øvrige indtægter		1.400	0	0	0
1.055.969	Indtægter i alt		1.055.740	1.049.340	1.049.300	1.049.300
	Omkostninger					
74.943	Ejendomsskat, forsikringer mv.	1	78.520	76.200	84.700	84.700
56.876	Forbrugsafgifter	2	52.642	51.600	55.600	52.600
70.097	Vedligeholdelse, løbende	3	74.570	115.000	1.978.100	316.500
54.976	Administrationsomkostninger	4	48.161	36.700	43.700	43.700
21.539	Øvrige foreningsomkostninger	5	22.013	22.500	27.500	27.500
278.431	Omkostninger i alt		275.906	302.000	2.189.600	525.000
777.538	Resultat før finansielle poster		779.834	747.340	-1.140.300	524.300
0	Finansielle indtægter	6	1.508.384	0	0	0
493.253	Finansielle omkostninger	7	317.470	244.300	404.800	398.900
-493.253	Finansielle poster, netto		1.190.914	-244.300	-404.800	-398.900
284.285	Årets resultat		1.970.748	503.040	-1.545.100	125.400
	Forslag til resultatdisponering:					
130.000	Ovf. til "Reserveret til vedl. af ejendom"		1.860.000	130.000	130.000	130.000
-700.000	Anv. fra "Res. til vedl. af ejendom" primo		0	0	-1.860.000	-200.000
854.285	Overført restandel af årets resultat		110.748	373.040	184.900	195.400
284.285	Disponeret i alt		1.970.748	503.040	-1.545.100	125.400
	Likviditetsresultat:					
284.285	Årets resultat		1.970.748	503.040	-1.545.100	125.400
-206.698	Betalte prioritetsafdrag		-266.859	-290.500	-148.300	-153.100
0	Kursgevinst		-1.503.806	0	0	0
-133.605	Omkostninger v/omprioritering		-33.411	0	0	0
-6.945.000	Indfrie prioritetslån		-3.716.701	0	0	0
6.388.000	Optagede prioritetslån		4.457.000	0	0	0
-613.018	Likviditetsresultat i alt		906.971	212.540	-1.693.400	-27.700

Balance pr. 31. december 2022

		Realiseret 2022	Realiseret 2021
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		24.127	22.880
Tilgodehavender		24.127	22.880
Likvide beholdninger	9	2.439.957	1.528.657
Omsætningsaktiver		2.464.084	1.551.537
Aktiver		23.472.935	22.560.388

Balance pr. 31. december 2022

		Realiseret 2022	Realiseret 2021
Passiver	Note	kr.	kr.
Andelsindskud		4.121.000	4.121.000
Reserve for opskr. af foreningens ejendom		0	0
Overført resultat m.v.		5.968.678	5.857.930
		<u>10.089.678</u>	<u>9.978.930</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		2.604.197	744.197
Andre reserver		<u>2.604.197</u>	<u>744.197</u>
Egenkapital	10	<u>12.693.875</u>	<u>10.723.127</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	11	10.603.688	11.491.846
Forpligtelse byggeri	12	0	0
		<u>10.603.688</u>	<u>11.491.846</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	11	148.247	290.455
Øvrig gæld	13	27.125	54.960
		<u>175.372</u>	<u>345.415</u>
Gældsforpligtelser	14	<u>10.779.060</u>	<u>11.837.261</u>
Passiver		<u>23.472.935</u>	<u>22.560.388</u>
Eventualforpligtelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Beregning af andelsværdi	17		
Boligafgift	18		

Noter til resultatopgørelse for 2022

Realiseret 2021		Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	Budget 2024 (ej revideret)
kr.		kr.	kr.	kr.	kr.
Note 1. Ejendomsskat, forsikringer mv.					
53.225	Ejendomsskatter	54.680	54.700	54.700	54.700
21.718	Forsikringer	23.840	21.500	25.000	25.000
0	Grundejerforening	0	0	5.000	5.000
74.943		78.520	76.200	84.700	84.700
Note 2 Forbrugsafgifter					
36.304	Renovation	34.112	34.100	34.100	34.100
16.544	Genbrugsplads	13.408	13.500	13.500	13.500
4.028	Områdebelysning, strøm og vedl.	5.122	4.000	8.000	5.000
56.876		52.642	51.600	55.600	52.600
Note 3. Vedligeholdelse, løbende					
28.923	Varmeanlæg	44.618	40.000	1.895.000	35.000
14.938	Bygningsvedligeholdelse	6.713	15.000	20.600	15.000
0	Maler	9.300	30.000	30.000	234.000
10.529	Småanskaffelser mv.	357	5.000	5.000	5.000
100	Snerydning og saltning	349	5.000	3.000	3.000
8.808	Vedligeholdelse af fællesarealer	11.785	15.000	24.500	24.500
6.799	Vedligeholdelse og drift af maskiner	1.448	5.000	0	0
70.097		74.570	115.000	1.978.100	316.500
Note 4. Administrationsomkostninger					
10.140	Kontorhold, EDB og porto	1.505	3.000	3.000	3.000
30.000	Revisorhonorar	30.000	30.000	30.000	30.000
6.149	Revisorhonorar tidligere år	0	0	0	0
5.000	Økonomisk rådgivning	11.328	0	5.000	5.000
638	Hjemmeside	648	700	700	700
3.049	Gebyrer m.v.	4.680	3.000	5.000	5.000
54.976		48.161	36.700	43.700	43.700
Note 5. Øvrige foreningsomkostninger					
8.400	Godtgørelser bestyrelsesmedlemmer	8.400	8.500	10.000	10.000
4.423	Møder/generalforsamling og arrangementer	8.241	5.000	8.500	8.500
0	Kurser bestyrelsesmedlemmer	0	2.000	2.000	2.000
3.856	ABF kontingent og håndbog	3.952	4.000	4.000	4.000
4.860	Gaver og repræsentation	1.420	3.000	3.000	3.000
21.539		22.013	22.500	27.500	27.500
Note 6. Finansielle indtægter					
0	Kuponrente v/indfrielse af lån v/låneoml.	4.578	0	0	0
0	Kursgevinst v/indfrielse af lån v/låneoml.	1.503.806	0	0	0
0		1.508.384	0	0	0

Realiseret 2021		Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	Budget 2024 (ej revideret)
kr.		Kr.	kr.	kr.	kr.
Note 7. Finansielle omkostninger					
2.292	Renteomkostninger pengeinstitut	1.901	2.500	0	0
357.356	Prioritetsrenter og bidrag	270.080	241.800	404.800	398.900
133.605	Låneomk. v/oprettelse af nyt prioritetslån	28.887	0	0	0
0	Omk. v/indfrielse af prioritetslån	12.167	0	0	0
0	Renter v/indfrielse af prioritetslån	4.435	0	0	0
493.253		317.470	244.300	404.800	398.900

Noter til balancen for 2022

Note 8. Ejendom matr. nr. 99K St. Hedd. markjorder

	Realiseret 2022 kr.	Realiseret 2021 kr.
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 2020-2021	<u>22.700.000</u>	<u>22.700.000</u>

Note 9. Likvide beholdninger

Nordea Bank A/S 7556 466 690	2.431.027	1.514.390
Nordea Bank A/S 6280 233 984	8.930	1.245
Nordea Bank A/S 9024 802 709, ompr.	0	13.022
	<u>2.439.957</u>	<u>1.528.657</u>

Note 10. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver		Egenkapital i alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt
Saldo pr. 1. januar	4.121.000	0	5.857.930	9.978.930	744.197	10.723.127
Ovf. til andre reserver	0	0	0	0	0	0
Hensat til reserver	0	0	0	0	1.860.000	1.860.000
Anvendt fra reserver	0	0	0	0	0	0
Overført af årets resultat i øvrigt:						
Rest af årets resultat	0	0	110.748	110.748	0	110.748
Saldo pr. 31. december	4.121.000	0	5.968.678	10.089.678	2.604.197	12.693.875

Note 11. Prioritetsgæld

	Kurs obl. restgæld	Rest- løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld (pante- brevs- restgæld)	Regnskabs- mæssig værdi	Obligations- restgæld	Kursværdi obligations- restgæld	Næste års afdrag
Nordea Kredit A/S, kontantlån, opr. kr. 4.457.000, rente 5,192347% p.a.	98.751	29,75 år	43.606	10.424	4.446.576	4.446.576	4.543.898	4.487.145	64.669
Nordea Kredit A/S, kontantlån, opr. kr. 5.601.000, rente 1,0% p.a., indfriet 01.11.2022			79.928	173.794	0	0	0	0	0
Nordea Kredit A/S, kontantlån, opr. 3.172.000, rente 1,667503%	77,2	29 år	75.086	82.641	3.089.359	3.089.359	3.159.845	2.439.400	83.578
Nordea Kredit A/S, obligationslån, opr. kr 3.216.000, rente 1,5% p.a., afdrag påbegyndes i 2032	73,274	29 år	71.460	0	3.216.000	3.216.000	3.216.000	2.356.492	0
			<u>270.080</u>	<u>266.859</u>	<u>10.751.935</u>	<u>10.751.935</u>	<u>10.919.743</u>	<u>9.283.037</u>	<u>148.247</u>
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:									
Kortfristet del af prioritetsgæld (næste års afdrag)						148.247			
Langfristet del af prioritetsgæld						10.603.688			
I alt						<u>10.751.935</u>			

	Realiseret 2022 kr.	Realiseret 2021 kr.
Note 12. Forpligtelse byggeri		
Engangstilskud staten, udbetalt 14. juli 2004	1.734.000	1.734.000
Akkumulerede nedskrivninger 1. januar	-1.734.000	-1.734.000
	<u>0</u>	<u>0</u>

Note 13. Øvrig gæld

Skyldige ejendomsomkostninger	0	24.960
Skyldig revisor og øvrige omkostninger	27.125	30.000
	<u>27.125</u>	<u>54.960</u>

Note 14. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 10.603.688 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld med fradrag af næste års afdrag. Der henvises i øvrigt til note 11.

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. 10.751.935 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, feltnr. 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:

			31.12.22	31.12.21	31.12.20
		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. 31.12.22 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. 31.12.22 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.604.197	1.802

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12

	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)		
		2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	101	99	1364

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	6.982	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.754	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	12.737	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	178	57	52
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	178	57	52

	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)		
		2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	106	108	185

Note 17. Beregning af andelsværdi

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

	<u>Kr.</u>
Foreningens egenkapital før reserver	10.089.678
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven	<u>0</u>
	10.089.678
Værdi pr. indskudt andelskrone:	10.089.678
	<u>4.121.000</u>
	2,448
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. april 2022)	<u>2,421</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	453.864	1.361.592
256.671	9	2.310.039	628.422	5.655.799
313.709	4	1.254.836	768.072	3.072.286
	<u>16</u>	<u>4.121.000</u>		<u>10.089.678</u>

Andelens forventede værdistigning næste år

Foreningens egenkapital før reserver 01.01.2023	10.089.678
Budgetteret resultat 2023	-1.545.100
Reserveret til vedligeholdelse jf. budget 2023	<u>1.730.000</u>
Egenkapital 31.12.2023	10.274.578

	<u>10.274.578</u>	
Forventet værdi af andelskrone næste år	4.121.000	2,493

Forventet andelsværdi næste år	<u>Indskud (kr.)</u>	<u>Andelsværdi (kr.)</u>
	185.375	462.181
	256.671	639.938
	313.709	782.147

Note 18. Boligafgift

Bestyrelsen foreslår at fastholde den nuværende boligafgift:

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