

**Andelsboligforeningen SØBO**

**Thorsager 26**

**2640 Hedehusene**

**CVR-nummer 15904372**

**Årsrapport 2018**

**1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling  
den 1. maj 2019



~~Jens Thorsak~~  
Dirigent

LENE TALBO

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Foreningsoplysninger</b>	3
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	19

## Foreningsoplysninger

---

### Forening

Andelsboligforeningen SØBO

Thorsager 26

2640 Hedehusene

CVR-nummer: 15904372  
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018  
Stiftelsesdato: 1. august 1991  
Matrikelnummer: 17Y Reerslev By, Reerslev

### Formål

At eje og administrere ejendommen Andelsboligforeningen SØBO

### Bestyrelse

Pia Lykke Østerby, formand

Jens Thorlak

Lise Kondrup

Jens Hansen

Mikkel Edlers

### Pengeinstitut

Danske Bank Taastrup Afdeling

Taastrup Hovedgade 54

2630 Taastrup

### Revision

Dansk Revision Frederikssund

Godkendt Revisionspartnerselskab

Havnegade 4

3600 Frederikssund

## Bestyrelsespåtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen SØBO.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene den 14. april 2019

### Bestyrelsen



Pia Lykke Østerby  
Formand



Jens Thorlak



Lise Kondrup



Jens Hansen



Mikkel Edlers

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen SØBO

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen SØBO for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 selskabet 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, 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 § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

Frederikssund den 14. april 2019

**Dansk Revision Frederikssund**

Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86141019

Sanne Hedegaard Pedersen

Partner, registreret revisor

mne2537

Note	Resultatopgørelse for 2018	Realiseret 2018 DKK	Budget 2018 DKK (ej revideret)	Realiseret 2017 DKK
1	Boligafgift	827.392	832.559	818.534
	Øvrige indtægter	0	0	1.100
	<b>Indtægter</b>	<b>827.392</b>	<b>832.559</b>	<b>819.634</b>
2	Ejendomsskat og forsikringer	96.125	99.500	96.658
3	Forbrugsafgifter	24.979	28.000	26.835
4	Vedligeholdelse, løbende	47.580	15.000	14.638
5	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	15.052	0	0
6	Administrationsomkostninger	20.538	22.000	20.055
7	Øvrige foreningsomkostninger	3.172	0	3.148
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>207.446</b>	<b>164.500</b>	<b>161.334</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>619.946</b>	<b>668.059</b>	<b>658.300</b>
8	Finansielle indtægter	36	0	23
9	Finansielle omkostninger	258.179	263.925	256.290
	<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>258.215</b>	<b>263.925</b>	<b>256.313</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>361.803</b>	<b>404.134</b>	<b>402.033</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	84.948	100.000	100.000
	Betalte prioritetsafdrag	304.251	304.571	302.014
	Overført restandel af årets resultat	-27.396	-437	19
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>361.803</b>	<b>404.134</b>	<b>402.033</b>



Note	Balance pr. 31. december 2018	2018 DKK	2017 DKK
10	Ejendommen, matr. NR. 17y Reerslev By, Reerslev	10.814.965	10.814.965
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.814.965</b>	<b>10.814.965</b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>10.814.965</b>	<b>10.814.965</b>
11	Andre tilgodehavender	4.823	22.154
	Periodeafgrænsningsposter	1.441	1.432
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>6.264</b>	<b>23.586</b>
12	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>553.273</b>	<b>466.305</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>559.537</b>	<b>489.891</b>
	<b>Aktiver</b>	<b>11.374.502</b>	<b>11.304.856</b>

Note	Balance pr. 31. december 2018	2018 DKK	2017 DKK
13	Andelsindskud	2.162.993	2.162.993
14	Overført resultat m.v.	3.508.121	3.307.371
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>5.671.114</b>	<b>5.470.364</b>
15	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	443.040	358.092
	<b>Andre reserver</b>	<b>443.040</b>	<b>358.092</b>
	<b>Egenkapital</b>	<b>6.114.154</b>	<b>5.828.456</b>
16	Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	5.238.349	5.466.900
17	Anden gæld	21.999	9.500
	<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>5.260.348</b>	<b>5.476.400</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>11.374.502</b>	<b>11.304.856</b>
18	Eventualposter og forpligtelser mv.		
19	Nøgleoplysninger		
20	Beregning af andelsværdi		

Note	Noter til resultatopgørelse for 2018	Realiseret 2018 DKK	Budget 2018 DKK (ej revideret)	Realiseret 2017 DKK
<b>1</b>	<b>Øvrige indtægter</b>			
	Gebyr ved salg lejligheder	0	0	1.100
	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.100</b>
<b>2</b>	<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>			
	Ejendomsskatter	78.841	82.000	79.487
	Forsikringer	17.284	17.500	17.171
	<b>I alt</b>	<b>96.125</b>	<b>99.500</b>	<b>96.658</b>
<b>3</b>	<b>Forbrugsafgifter</b>			
	Renovation	22.975	22.000	21.190
	Elforbrug fælles arealer	2.004	6.000	5.645
	<b>I alt</b>	<b>24.979</b>	<b>28.000</b>	<b>26.835</b>
<b>4</b>	<b>Vedligeholdelse, løbende</b>			
	Vedligeholdelse, gaver m.m.	43.158	10.000	10.066
	Fællesudgifter, møder, havedage, sommerfest m.m.	4.422	5.000	4.572
	<b>I alt</b>	<b>47.580</b>	<b>15.000</b>	<b>14.638</b>
<b>5</b>	<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
	Vedligeholdelse	15.052	0	0
	<b>I alt</b>	<b>15.052</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6</b>	<b>Administrationsomkostninger</b>			
	Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	15.000	15.000
	Gebyrer m.v.	2.812	5.000	3.087
	Kontorartikler og porto	2.726	2.000	1.968
	<b>I alt</b>	<b>20.538</b>	<b>22.000</b>	<b>20.055</b>
<b>7</b>	<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>			
	ABF kontingent	3.172	0	3.148
	<b>I alt</b>	<b>3.172</b>	<b>0</b>	<b>3.148</b>
<b>8</b>	<b>Finansielle indtægter</b>			
	Renteindtægter bank	36	0	23
	<b>I alt</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>			
	Prioritetsrenter og bidrag	258.179	263.925	256.290
	<b>I alt</b>	<b>258.179</b>	<b>263.925</b>	<b>256.290</b>

Note	Noter til balance pr. 31. december 2018	2018 DKK	2017 DKK
<b>10</b>	<b>Ejendommen, matr. Nr. 17Y Reerslev By, Reerslev</b>		
	Kostpris pr. 1. januar 2018	10.814.965	10.814.965
	Kostpris pr. 31. december 2018	10.814.965	10.814.965
	<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018</b>	<b>10.814.965</b>	<b>10.814.965</b>
	Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018	14.400.000	14.400.000
<b>11</b>	<b>Andre tilgodehavender</b>		
	Øvrige tilgodehavender, husleje	4.823	22.154
	<b>I alt</b>	<b>4.823</b>	<b>22.154</b>
<b>12</b>	<b>Likvide beholdninger</b>		
	Danske Bank	390.974	305.989
	Danske Bank	159.519	152.057
	Danske Bank	2.780	8.259
	<b>I alt</b>	<b>553.273</b>	<b>466.305</b>
<b>13</b>	<b>Andelsindskud</b>		
	Saldo pr. 1. januar 2018	2.162.993	2.162.993
	<b>I alt</b>	<b>2.162.993</b>	<b>2.162.993</b>
<b>14</b>	<b>Overført resultat m.v.</b>		
	Saldo pr. 1. januar 2018	3.307.371	3.040.082
	Betalte prioritetsafdrag	304.251	302.014
	Indeksregulering af indekslån	-76.105	-34.744
	Rest af årets resultat	-27.396	19
	<b>I alt</b>	<b>3.508.121</b>	<b>3.307.371</b>
<b>15</b>	<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</b>		
	Saldo pr. 1. januar 2018	358.092	258.092
	Anvendt indeværende år	-15.052	0
	Overført	100.000	100.000
	<b>I alt</b>	<b>443.040</b>	<b>358.092</b>

Note	Noter til balance pr. 31. december 2018	2018 DKK	2017 DKK
<b>16</b>	<b>Prioritetsgæld</b>		
	BRF Kredit, indeklån. Effektiv rentesats 2,50 pct. p.a.	5.238.349	5.466.900
	<b>I alt</b>	<b>5.238.349</b>	<b>5.466.900</b>
	Kursværdi af prioritetsgæld	8.696.317	8.812.483
	Restløbetid	18 år	19 år
<b>17</b>	<b>Anden gæld</b>		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	9.500	9.500
	Øvrige gældsposter	699	0
	Tømrer - Snedker Michael Ørum	11.800	0
	<b>I alt</b>	<b>21.999</b>	<b>9.500</b>

## **Eventualposter og forpligtelser mv.**

---

### **Note 18 Eventualposter og forpligtelser mv.**

#### **Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitut med en hovedstol på DKK 8.651.900, er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør DKK 10.814.965.

#### **Hæftelsesforhold**

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

#### **Afgivne garantier**

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

#### **Tilbagebetalingsforpligtelse**

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan DKK 721.457, jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

#### **Forsikringsforhold**

Foreningen har tegnet bygningsforsikring med udvidet vandskade på hele ejendommen. Igennem ABF er der tegnet for bestyrelsesansvar for bestyrelsen jf. vedtægternes § 30. Forsikringssummen udgør DKK 1.500.000 pr. skade.

**Beregning af andelsværdi****Note 19 Nøgleoplysninger**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen SØBO 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 bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger, der er opgjort pr. andelsforeningens balancedag, følger her:

		<b>31. december 2018</b>			
		<b>Antal</b>	<b>BBR areal m2</b>	<b>BBR areal m2</b>	<b>BBR areal m2</b>
B1	Andelsboliger	12	1.133	1.133	1.133
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	<b>I alt</b>	12	1.133	1.133	1.133

<b>Sæt kryds</b>		<b>Boligernes areal (BBR)</b>	<b>Boligernes areal (anden kilde)</b>	<b>Det oprindelige indskud</b>	<b>Andet</b>
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			

		<b>År</b>
D1	Foreningens stiftelsesår	1991
D2	Ejendommens opførelsesår	1991

<b>Sæt kryds</b>		<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?		x
E2			

**Beregning af andelsværdi**

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar-vurde- ring	Offentlig vur- dering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31. december 2018 DKK	Ejendomsværdi(F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) DKK pr. m <sup>2</sup>
F2 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	14.400.000	12.710

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31. december 2018 DKK	Andre reserver(F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo pret i alt (B6) DKK pr. m <sup>2</sup>
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	443.040	391

Forklaring på udregning	Andre reserver(F3) divideret med ejendomsværdi(F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	3%

	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 andelsboligernes areal på balancedagen(B1)		Gns. DKK pr andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	69.255	x 12	/1.133 734
H2 Erhvervslejeindtægter	0	x 12	0 0
H3 Boliglejeindtægter	0	x 12	0 0



## Beregning af andelsværdi

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2016	2017	2018
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
J1 Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	147	355	319

Teknisk andelsværdi	Gns. DKK pr andels-m2 pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	5.118	Andelsværdi på balancedagen (note 21) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2 Gæld- og omsætningsaktiver	4.149	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3 Teknisk andelsværdi	9.267	K1+K2

Forklaring på udregning	Vedligehold(hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året(B6)		
	2016	2017	2018
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	21	13	42
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	204	0	13
M3 Vedligeholdelse i alt	225	13	55

Friværdi	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%
P Friværdi(gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	51%

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2016	2017	2018
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	265	267	269

## Beregning af andelsværdi

---

### Note 20 Beregning af Andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra cc, (offentlig vurdering), samt vedtægternes § 13:

Note	Opgjort på baggrund af den offentlige vurdering	2018 DKK	2018 DKK
	Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		5.671.114
	Ejendommens offentlige vurdering	14.400.000	
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-10.814.965	3.585.035
		<hr/>	
	Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	5.238.349	
	Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-8.696.317	-3.457.968
		<hr/>	<hr/>
			5.798.181
			<hr/>
	Værdi af indskudt andelskrone		2,68
			<hr/>
	Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtages på sidste års generalforsamling)		2,64
			<hr/>
	De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:		
	Type 87 m2, andelsbevis	170.222	456.195
	Type 88 m2, andelsbevis	172.179	461.440
	Type 89 m2, andelsbevis	174.135	466.682
	Type 103 m2, andelsbevis	202.505	542.713

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen SØBO er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 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 boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte

Anvendt 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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

#### 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 med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første og efterfølgende indregninger til kostpris. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes §10 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til nominel værdi.

#### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

#### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 19 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018<sup>1</sup> fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

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

---

<sup>1</sup> Udstedt i medfør af § 6 stk. 2, og 4, i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.