

Andelsboligforeningen SØBO

Thorsager 26

2640 Hedehusene

CVR-nummer 15904372

Årsrapport 2019

1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 16. april 2020

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	18

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen SØBO
Thorsager 26
2640 Hedehusene

CVR-nummer: 15904372
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019
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
Registreret revisionsanpartsselskab
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 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

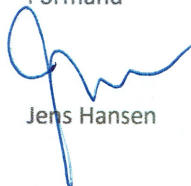
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene den 31. marts 2020

Bestyrelsen


Pia Lykke Østerby

Formand


Jens Hansen


Jens Thorlak


Lise Kondrup


Mikkel Edlers

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen SØBO

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen SØBO for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 andelsboligforeningen evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Frederikssund den 31. marts 2020

Dansk Revision Frederikssund

Registreret revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86141019



Sanne Hedegaard Pedersen
Registreret revisor
mne2537

Note	Resultatopgørelse for 2019	Realiseret 2019 DKK	Budget 2019 DKK (ej revideret)	Realiseret 2018 DKK
	Boligafgift	826.237	832.786	827.392
	Indtægter	826.237	832.786	827.392
1	Ejendomsskat og forsikringer	96.456	118.500	96.125
2	Forbrugsafgifter	26.320	2.500	24.979
3	Vedligeholdelse, løbende	7.737	25.000	47.580
4	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	207.987	0	15.052
5	Administrationsomkostninger	19.363	24.000	20.538
6	Øvrige foreningsomkostninger	3.268	0	3.172
	Omkostninger i alt	361.131	170.000	207.446
	Resultat før finansielle poster	465.106	662.786	619.946
7	Finansielle indtægter	31	0	36
8	Finansielle omkostninger	256.299	256.751	258.179
	Finansielle poster, netto	256.330	256.751	258.215
	Årets resultat	208.838	406.035	361.803
	Forslag til resultatdisponering:			
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	-107.987	100.000	84.948
	Betalte prioritetsafdrag	306.493	306.035	304.251
	Overført restandel af årets resultat	10.332	0	-27.396
		316.825	306.035	276.855
	Disponeret i alt	208.838	406.035	361.803

Note	Balance pr. 31. december 2019	2019 DKK	2018 DKK
9	Ejendommen, matr. Nr. 17Y Reerslev By, Reerslev	10.814.965	10.814.965
	Materielle anlægsaktiver	10.814.965	10.814.965
	Anlægsaktiver	10.814.965	10.814.965
	Restance, andelshavere	5.000	4.823
	Periodeafgrænsningsposter	1.470	1.441
	Tilgodehavender	6.470	6.264
10	Likvide beholdninger	443.512	553.273
	Omsætningsaktiver	449.982	559.537
	Aktiver	11.264.947	11.374.502

Note	Balance pr. 31. december 2019	2019 DKK	2018 DKK
11	Andelsindskud	2.162.993	2.162.993
12	Overført resultat m.v.	3.778.826	3.508.121
	Egenkapital før andre reserver	5.941.819	5.671.114
13	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	335.053	443.040
	Andre reserver	335.053	443.040
	Egenkapital	6.276.872	6.114.154
14	Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	4.977.975	5.238.349
15	Anden gæld	10.100	21.999
	Gældsforpligtelser	4.988.075	5.260.348
	Passiver i alt	11.264.947	11.374.502
16	Eventualposter og forpligtelser mv.		
17	Nøgleoplysninger		
18	Beregning af andelsværdi		

Note	Noter til resultatopgørelse for 2019	Realiseret 2019 DKK	Budget 2019 DKK (ej revideret)	Realiseret 2018 DKK
1	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	78.841	101.000	78.841
	Forsikringer	17.615	17.500	17.284
	I alt	96.456	118.500	96.125
2	Forbrugsafgifter			
	Renovation	25.215	500	22.975
	Elforbrug fælles arealer	1.105	2.000	2.004
	I alt	26.320	2.500	24.979
3	Vedligeholdelse, løbende			
	Vedligeholdelse m.m.	0	20.000	43.158
	Fællesudgifter, møder, havedage, sommerfest m.m.	7.737	5.000	4.422
	I alt	7.737	25.000	47.580
4	Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
	Vedligeholdelse	207.987	0	15.052
	I alt	207.987	0	15.052
5	Administrationsomkostninger			
	Revision og regnskabsmæssig assistance	15.625	15.000	15.000
	Gebyrer m.v.	2.848	6.000	2.812
	Kontorartikler og porto	890	3.000	2.726
	I alt	19.363	24.000	20.538
6	Øvrige foreningsomkostninger			
	ABF kontingent	3.268	0	3.172
	I alt	3.268	0	3.172
7	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter bank	31	0	36
	I alt	31	0	36
8	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	256.293	256.751	258.179
	Renteudgifter bank	6	0	0
	I alt	256.299	256.751	258.179

Note	Noter til balance pr. 31. december 2019	2019 DKK	2018 DKK
9	Ejendommen, matr. Nr. 17Y Reerslev By, Reerslev		
	Kostpris pr. 1. januar 2019	10.814.965	10.814.965
	Kostpris pr. 31. december 2019	10.814.965	10.814.965
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019	10.814.965	10.814.965
	Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober	14.400.000	14.400.000
10	Likvide beholdninger		
	Danske Bank	257.756	390.974
	Danske Bank	182.978	159.519
	Danske Bank	1.440	2.780
	Kassebeholdning	1.338	0
	I alt	443.512	553.273
11	Andelsindskud		
	Saldo pr. 1. januar 2019	2.162.993	2.162.993
	I alt	2.162.993	2.162.993
12	Overført resultat m.v.		
	Saldo pr. 1. januar 2019	3.508.121	3.307.371
	Betalte prioritetsafdrag	306.493	304.251
	Rest af årets resultat	10.332	-27.396
	Indeksregulering af indeksslån	-46.120	-76.105
	I alt	3.778.826	3.508.121
13	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
	Saldo pr. 1. januar 2019	443.040	358.092
	Anvendt indeværende år	-207.987	-15.052
	Overført	100.000	100.000
	I alt	335.053	443.040
14	Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter		
	Jyske Realkredit, indeksslån. Effektiv rentesats 2,5 pct. p.a.	4.977.975	5.238.349
	I alt	4.977.975	5.238.349
	Kursværdi af prioritetsgæld	8.752.371	6.626.018
	Restløbetid	17 år	18 år

Note	Noter til balance pr. 31. december 2019	2019 DKK	2018 DKK
15	Anden gæld		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	9.500	9.500
	Øvrige gældsposter	0	12.499
	Venteliste - indbetalinger	600	0
	I alt	10.100	21.999

Eventualposter og forpligtelser mv.

Note 16 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 2019 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.

Nøgleoplysninger

Note 17 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. 300 af 26. marts 2019 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:

		31. december 2019			
		Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
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	I alt	12	1.133	1.133	1.133

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	1991
D2	Ejendommens opførelsesår	1991

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?		X
E2			

Nøgleoplysninger

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. decem- ber 2019 DKK	Ejendomsværdi(F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F2	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	14.400.000	12.710

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31. decem- ber 2019 DKK	Andre reserver(F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	335.053	296

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

		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 ² pr. år
H1	Boligafgift	69.255	x 12	734
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	0
				/ 1.133

Nøgleoplysninger

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2017	2018	2019
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
J1 Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	355	319	184

Teknisk andelsværdi	Gns. DKK pr andels-m2 pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	5.077	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2 Gæld- og omsætningsaktiver	4.005	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3 Teknisk andelsværdi	9.082	K1+K2

Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året(B6)		
	2017	2018	2019
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	13	42	7
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	13	184
M3 Vedligeholdelse i alt	13	55	191

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)	54%

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2017	2018	2019
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	267	269	271

Beregning af andelsværdi**Note 18 Beregning af andelsværdi**

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

Note	Opgjort på baggrund af den offentlige vurdering	2019 DKK	2019 DKK
	Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		5.941.819
	Ejendommens offentlige vurdering	14.400.000	
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-10.814.965	3.585.035
	Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	4.977.975	
	Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-8.752.371	-3.774.396
			5.752.458
	Værdi af indskudt andelskrone		2,66
	Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtages på sidste års generalforsamling)		2,68
	De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:		
	Type 87 m2, andelsbevis	170.222	452.790
	Type 88 m2, andelsbevis	172.179	457.996
	Type 89 m2, andelsbevis	174.135	463.199
	Type 103 m2, andelsbevis	202.505	538.663

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. 300 af 26. marts 2019 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 løbende 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 1 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019¹ 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 18. 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.

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