

Andelsboligforeningen SØBO
Thorsager 26
2640 Hedehusene

CVR-nummer 15 90 43 72

Årsrapport 2022
1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den / 2023



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	20

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen SØBO

Thorsager 26

2640 Hedehusene

CVR-nummer: 15 90 43 72
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022
Stiftelsesdato: 1. august 1991
Matrikelnummer: Ejendommen matr. nr. 17Y Reerslev By, Reerslev

Formål

At eje og administrere ejendommen Andelsboligforeningen SØBO.

Bestyrelse

Pia Lykke Østerby, formand

Lise Kondrup

Jens Thorlak

Jens Hansen

Mikkel Edlers

Pengeinstitut

Danske Bank

Holmens Kanal 2 - 12

1092 København K

Revision

Dansk Revision Frederikssund

Registreret Revisionsanpartsselskab

Havnegade 4

3600 Frederikssund

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Andelsboligforeningen SØBO.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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 9. maj 2023

Bestyrelsen:


Pia Lykke Østerby

Formand


Jens Hansen


Lise Kondrup


Mikkel Edlers


Jens Thorlak

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen SØBO

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen SØBO for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 foreningen 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

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 årsregnskabsloven, andelsboligloven 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. 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 andelsboligforeningens bestyrelse, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som andelsboligforeningens bestyrelse har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om andelsboligforeningens bestyrelses 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med andelsboligforeningens bestyrelse 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 9. maj 2023

Dansk Revision Frederikssund

Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86 14 10 19


Sanne Hedegaard Pedersen
Partner, registreret revisor
mne2537

	Realiseret 2022	Budget 2022	Realiseret 2021
Note	DKK	DKK (ej revideret)	DKK
Resultatopgørelse			
Perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022			
1	Indtægter, andelshavere	831.060	831.060
	Indtægter	831.060	831.060
2	Ejendomsskat og forsikringer	117.093	96.755
3	Forbrugsafgifter	32.108	28.410
4	Vedligeholdelse, løbende	4.986	2.249
5	Vedligeholdelse, renovering	38.471	0
6	Administrationsomkostninger	22.174	26.668
7	Øvrige foreningsomkostninger	9.289	7.923
	Omkostninger i alt	224.121	162.005
	Resultat før finansielle poster	606.939	669.055
8	Finansielle omkostninger	380.051	243.690
	Finansielle poster, netto	-380.051	-243.690
	Årets resultat	226.888	425.365
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	100.000	100.000
	Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	-38.471	0
	Overført resultat	165.359	325.365
	Disponeret i alt	226.888	425.365
	Likviditetsresultat:		
	Årets resultat	226.888	425.365
	Betalte prioritetsafdrag	-312.638	-308.467
	Indeksregulering af indeksslån	141.422	148
	Likviditetsresultat i alt	55.672	117.046

Note	Balance	2022 DKK	2021 DKK
Aktiver pr. 31. december 2022			
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
	Periodeafgrænsningsposter	1.538	1.499
	Tilgodehavender	1.538	1.499
10	Likvide beholdninger	725.078	663.796
	Omsætningsaktiver	726.616	665.295
	Aktiver	11.541.581	11.480.260

Note	Balance	2022 DKK	2021 DKK
Passiver pr. 31. december 2022			
	Andelsindskud	2.162.993	2.162.993
	Overført resultat m.v.	4.557.215	4.391.859
	Egenkapital før andre reserver	6.720.208	6.554.852
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	577.582	516.053
	Andre reserver	577.582	516.053
	Egenkapital inkl. andre reserver	7.297.790	7.070.905
11	Prioritetsgæld	3.907.655	4.085.883
	Langfristede gældsforpligtelser	3.907.655	4.085.883
11	Prioritetsgæld	320.984	313.972
	Forudbetalt boligafgift	5.652	0
12	Øvrig gæld	9.500	9.500
	Kortfristede gældsforpligtelser	336.136	323.472
	Gældsforpligtelser	4.243.791	4.409.355
	Passiver i alt	11.541.581	11.480.260
13	Eventualposter og forpligtelser mv.		
14	Beregning af Andelsværdi		
15	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse	2022 DKK	2021 DKK
<hr/>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	2.162.993	2.162.993
	<u>2.162.993</u>	<u>2.162.993</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	4.391.859	4.066.494
Rest af årets resultat	165.359	325.365
	<u>4.557.215</u>	<u>4.391.859</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>6.720.208</u>	<u>6.554.852</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo pr. 1. januar	516.053	416.053
Reserveret i året	100.000	100.000
Anvendt i året	-38.471	0
	<u>577.582</u>	<u>516.053</u>
Andre reserver	<u>577.582</u>	<u>516.053</u>
Egenkapital i alt	<u>7.297.790</u>	<u>7.070.905</u>

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2022	2022	2021
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
1	Indtægter, andelshavere			
	Boligafgift (og fællesudgifter)	831.060	825.097	831.060
	I alt	831.060	825.097	831.060
2	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	98.676	79.000	78.841
	Forsikringer	18.417	18.000	17.914
	I alt	117.093	97.000	96.755
3	Forbrugsafgifter			
	Renovation	31.375	31.000	28.341
	Vandforbrug (fællesarealer)	733	500	69
	I alt	32.108	31.500	28.410
4	Vedligeholdelse, løbende			
	Vedligeholdelse, bygninger og fællesarealer	4.986	2.000	2.249
	I alt	4.986	2.000	2.249
5	Vedligeholdelse, renovering			
	Vedligeholdelse, vinduer mv.	38.471	0	0
	Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	15.000	0
	I alt	38.471	15.000	0
6	Administrationsomkostninger			
	Revision og regnskabsmæssig assistance	18.750	18.500	18.125
	Gebyrer m.v.	2.843	4.000	2.810
	Kontorartikler	1.781	2.500	1.133
	Indbetalt gebyr venteliste	-1.200	0	-400
	Hensat til tab	0	0	5.000
	I alt	22.174	25.000	26.668
7	Øvrige foreningsomkostninger			
	ABF kontingent	3.484	0	3.412
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	2.508	2.500	2.892
	Gaver og blomster	3.297	0	1.619
	I alt	9.289	2.500	7.923
8	Finansielle omkostninger			
	Renteudgifter, bank	5.792	5.000	5.062
	Prioritetsrenter og bidrag	232.837	231.605	238.480
	Indeksregulering af indeksslån	141.422	0	148
	I alt	380.051	236.605	243.690

Note	Noter til balance	2022 DKK	2021 DKK			
9	Ejendommen matr. nr. 17Y Reerslev By, Reerslev					
	Kostpris pr. 1. januar	10.814.965	10.814.965			
	Kostpris pr. 31. december	10.814.965	10.814.965			
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	10.814.965	10.814.965			
	Seneste offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022	14.400.000	14.400.000			
10	Likvide beholdninger					
	Indestående Danske Bank, drift	293.092	299.305			
	Indestående Danske Bank, vedligeholdelse	428.983	361.874			
	Indestående Danske Bank, dankort	2.859	1.883			
	Kassebeholdning	144	734			
	I alt	725.078	663.796			
11	Prioritetsgæld					
	Prioritetsgæld	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi/ basisværdi kr.	2022 kr.	2021 kr.
	Jyske Realkredit, indeklån	232.837	312.638	7.180.804	4.087.217	4.399.707
	Årets indeksregulering		0	0	141.422	148
	Prioritetsgæld i alt	232.837	312.638	7.180.804	4.228.639	4.399.855
	Specifikation af prioritetsgæld:					
	Kort del af gæld (under 1 år)				320.984	313.972
	Lang del af gæld (mere end 1 år)				3.907.655	4.085.883
					4.228.639	4.399.855
	Restgæld efter 5 år				3.319.395	2.940.442
	Informationer om indregnede lån:					
	Jyske Realkredit. Hovedstol kr. 8.651.900. Rente 2,5 %, inkonvertibelt. Restløbetid 14,5 år. Næste års afdrag udgør kr. 320.984.					
12	Øvrig gæld					
	Revision og regnskabsmæssig assistance				9.500	9.500
	I alt				9.500	9.500

Eventualposter og forpligtelser mv.

Note 13 Eventualposter og forpligtelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, med en hovedstol på, TDKK 8.652, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 10.815.

Eventualforpligtelser

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

Den modtagne støtte fra staten og/eller kommunen er ligeledes oplyst i note 16 Nøgleoplysninger, Felt nr. G1.

Der er ingen planer om salg af andelsboligforeningens ejendom eller sammenlægning med en anden andelsboligforening, hvorved tilbagebetalingsforpligtelsen ikke afsættes som en gældsforpligtelse.

Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser, der påhviler andelsboligforeningen (vedtægternes § 5).

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Forsikringsforhold

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

Beregning af andelsværdi

Note 14 Beregning af Andelsværdi

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

	2022	DKK
Opgjort på baggrund af den offentlige vurdering		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	6.720.208	
Ejendommens kostpris	-10.814.965	
Ejendommens offentlige vurdering	14.400.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.228.639	
Prioritetsgæld, kursværdi	-7.180.804	632.870
Reguleret egenkapital		<u>7.353.078</u>
Reguleret egenkapital	<u>7.353.078</u>	
Værdi af indskudt andelskrone	<u>2.162.993</u>	<u>3,40</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtages på sidste års generalforsamling)		<u>3,15</u>
	2022	2021
Egenkapital ifølge årsregnskab inklusiv reguleringer	7.353.078	6.803.834
Andelsindskud ifølge årsregnskab	2.162.993	2.162.993
Værdi af indskudt andelskrone	3,40	3,15

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Nr.	Adresse	Andel	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstype DKK	Andelsværdi inkl. indskud DKK
1	Type 87 m2	1	170.222	170.222 (7,9%)	578.668	578.668
2	Type 88 m2	4	172.179	688.716 (31,8%)	585.321	2.341.285
3	Type 89 m2	4	174.135	696.540 (32,2%)	591.971	2.367.882
4	Type 103 m2	3	202.505	607.515 (28,1%)	688.414	2.065.243
				2.162.993		7.353.078

Nøgleoplysninger

Note 15 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. 1392 af 14. juni 2021 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:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	31-12-2022
---	-------------------

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2022	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020
	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 fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2 Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		
C3 Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant.			

	År
D1 Foreningens stiftelses år	1991
D2 Ejendommens opførelses år	1991

Nøgleoplysninger

Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		
E2		

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

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2022 DKK	Ejendomsværdi (F2) divide- ret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	14.400.000	12.710

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2022 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	577.582	510

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	4,0%

	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

Nøgleoplysninger

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	Gns. DKK pr andels-m2 pr. år
H1 Boligafgift	69.255 x 12 / 1.133	734
H2 Erhvervslejeindtægter	0 x 12 / 1.133	0
H3 Boliglejeindtægter	0 x 12 / 1.133	0

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2020 DKK pr. m2	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	360	376	200

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	6.490	Andelsværdi på balancedagen (note 14) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K2 Gæld - omsætningsaktiver	3.104	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K3 Teknisk andelsværdi	9.594	K1+K2

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
	2020 DKK pr. m2	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	4	2	4
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	17	0	34
M3 Vedligeholdelse i alt	21	2	38

Nøgleoplysninger

4. Finansielle forhold

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)	60,8%

4.1 Afdrag

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2020 DKK pr. m2	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	272	272	276

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen SØBO for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven 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, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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 fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, indeksregulering af restgælden vedrørende indeklån og negative renter af bankindestående.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indekslån, driftsførte kurstab og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter (aktiver)

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse).

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til den fulde gældsforpligtelse i balancen. Den del af gælden, der forfalder inden for 1 år og efter 5 år, er specificeret i noten.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 15, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Vedtægterne bestemmer i § 13.3, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 13 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.