

Andelsboligforeningen SØBO
Thorsager 26
2640 Hedehusene

CVR-nummer 15904372

Årsrapport 2021
1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den 15. 2022



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	22

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen SØBO
Thorsager 26
2640 Hedehusene

CVR-nummer: 15 90 43 72
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021
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 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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 4. april 2022

Bestyrelsen:


Pia Lykke Østerby
Formand


Lise Kondrup


Jens Thorlak


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 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 revisoreres 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 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 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 4. april 2022

Dansk Revision Frederikssund

Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86141019



Sanne Hedegaard Pedersen

Partner, registreret revisor

mne2537

Note	Resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2021	2021	2020
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
Perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021				
1	Indtægter, andelshavere	831.060	819.597	831.060
	Indtægter	831.060	819.597	831.060
2	Ejendomsskat og forsikringer	96.755	96.000	96.630
3	Forbrugsafgifter	28.410	28.000	26.741
4	Vedligeholdelse, løbende	2.249	1.000	4.673
5	Vedligeholdelse/renovering	0	15.000	19.000
6	Administrationsomkostninger	26.668	25.000	20.491
7	Øvrige foreningsomkostninger	7.923	2.500	6.009
	Omkostninger i alt	162.005	167.500	173.544
	Resultat før finansielle poster	669.055	652.097	657.516
8	Finansielle indtægter	0	0	25
9	Finansielle omkostninger	243.542	243.480	250.130
	Finansielle poster, netto	-243.542	-243.480	-250.105
	Årets resultat	425.513	408.617	407.411
Forslag til resultatdisponering:				
	Overført til reserve, vedligehold af ejendom	100.000	100.000	100.000
	Anvendt fra reserve, vedligehold af ejendom	0	0	-19.000
	Overført resultat	325.513	308.617	326.411
	Disponeret i alt	425.513	408.617	407.411
Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	425.513	408.617	407.411
	Betalte prioritetsafdrag	-308.467	-308.467	-308.395
	Likviditetsresultat i alt	117.046	100.150	99.016

Note	Balance	2021 DKK	2020 DKK
Aktiver pr. 31. december 2021			
10	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
11	Andre tilgodehavender	0	5.000
	Periodeafgrænsningsposter	1.499	1.470
	Tilgodehavender	1.499	6.470
12	Likvide beholdninger	663.796	541.927
	Omsætningsaktiver	665.295	548.397
	Aktiver	11.480.260	11.363.362

Note	Balance	2021 DKK	2020 DKK
Passiver pr. 31. december 2021			
	Andelsindskud	2.162.993	2.162.993
	Overført resultat m.v.	4.391.859	4.066.494
	Egenkapital før andre reserver	6.554.852	6.229.487
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	516.053	416.053
	Andre reserver	516.053	416.053
	Egenkapital inkl. andre reserver	7.070.905	6.645.540
13	Prioritetsgæld	4.085.883	4.399.259
	Langfristede gældsforpligtelser	4.085.883	4.399.259
13	Prioritetsgæld	313.972	309.063
14	Øvrig gæld	9.500	9.500
	Kortfristede gældsforpligtelser	323.472	318.563
	Gældsforpligtelser	4.409.355	4.717.822
	Passiver i alt	11.480.260	11.363.362
15	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
16	Beregning af andelsværdi		
17	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse	2021 DKK	2020 DKK
<hr/>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	2.162.993	2.162.993
	2.162.993	2.162.993
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	4.066.494	3.778.826
Tillægsværdi nye andele	-148	-38.743
Rest af årets resultat	325.513	326.411
	4.391.859	4.066.494
Egenkapital før andre reserver	6.554.852	6.229.487
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo pr. 1. januar	416.053	335.053
Reserveret i året	100.000	100.000
Anvendt i året	0	-19.000
	516.053	416.053
Andre reserver	516.053	416.053
Egenkapital i alt	7.070.905	6.645.540

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret 2021 DKK	Budget 2021 DKK (ej revideret)	Realiseret 2020 DKK
1	Indtægter, andelshavere			
	Boligafgift (og fællesudgifter)	831.060	819.597	831.060
	I alt	<u>831.060</u>	<u>819.597</u>	<u>831.060</u>
2	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	78.841	78.000	78.841
	Forsikringer	17.914	18.000	17.789
	I alt	<u>96.755</u>	<u>96.000</u>	<u>96.630</u>
3	Forbrugsafgifter			
	Renovation	28.341	27.000	25.762
	Vandforbrug (fællesarealer)	69	1.000	979
	I alt	<u>28.410</u>	<u>28.000</u>	<u>26.741</u>
4	Vedligeholdelse, løbende			
	Småanskaffelser	0	0	3.994
	Vedligeholdelse, bygninger og fællesarealer	2.249	1.000	679
	I alt	<u>2.249</u>	<u>1.000</u>	<u>4.673</u>
5	Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
	Vedligeholdelse	0	0	19.000
	Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	15.000	0
	I alt	<u>0</u>	<u>15.000</u>	<u>19.000</u>
6	Administrationsomkostninger			
	Revision og regnskabsmæssig assistance	18.125	18.500	17.500
	Gebyrer m.v.	2.810	4.000	2.805
	Kontorartikler	1.133	2.500	1.586
	Indbetalt gebyr venteliste	-400	0	-1.400
	Hensat til tab	5.000	0	0
	I alt	<u>26.668</u>	<u>25.000</u>	<u>20.491</u>
7	Øvrige foreningsomkostninger			
	ABF kontingent	3.412	0	3.340
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	2.892	2.500	2.102
	Gaver og blomster	1.619	0	567
	I alt	<u>7.923</u>	<u>2.500</u>	<u>6.009</u>
8	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter, bank	0	0	25
	I alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>25</u>

Andelsboligforeningen SØBO

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2021	2021	2020
		DKK	DKK	DKK
		(ej revideret)		
9	Finansielle omkostninger			
	Renteudgifter, bank	5.062	5.000	1.851
	Prioritetsrenter og bidrag	<u>238.480</u>	<u>238.480</u>	<u>248.279</u>
	I alt	<u>243.542</u>	<u>243.480</u>	<u>250.130</u>

Note	Noter til balance		2021 DKK	2020 DKK		
10	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 2019		14.400.000	14.400.000		
11	Andre tilgodehavender					
	Tilgodehavender		5.000	5.000		
	Hensat til tab		-5.000	0		
	I alt		0	5.000		
12	Likvide beholdninger					
	Indestående Danske Bank, drift		299.305	274.126		
	Indestående Danske Bank, vedligeholdelse		361.874	264.003		
	Indestående Danske Bank, dankort		1.883	2.534		
	Kassebeholdning		734	1.264		
	I alt		663.796	541.927		
13	Prioritetsgæld					
	Prioritetsgæld	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	2021 kr.	2020 kr.
	Jyske Realkredit, indeklån.	238.480	308.467	7.735.908	4.399.855	4.708.322
	Prioritetsgæld i alt	238.480	308.467	7.735.908	4.399.855	4.708.322
	Specifikation af prioritetsgæld:					
	Kort del af gæld (under 1 år)				313.972	309.063
	Lang del af gæld (mere end 1 år)				4.085.883	4.399.259
					4.399.855	4.708.322
	Restgæld efter 5 år				2.940.442	3.216.460
	Informationer om indregnede lån:					
	Jyske Realkredit. Hovedstol kr. 8.651.900. Rente 2,5 % inkonvertibel. Restløbetid 15 år.					
	Næste års afdrag udgør kr. 313.972.					

Note	Noter til balance	2021 DKK	2020 DKK
14	Øvrig gæld		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	9.500	9.500
	I alt	<u>9.500</u>	<u>9.500</u>

Eventualposter og forpligtelser mv.

Note 15 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 kr. 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 17 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 17 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 16 Beregning af andelsværdi

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

	2021 DKK	2021 DKK
Opgjort på baggrund af den offentlige vurdering		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		6.554.852
Ejendommens kostpris	-10.814.965	
Ejendommens offentlige vurdering	14.400.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.399.855	
Prioritetsgæld, kursværdi	-7.735.908	248.982
Reguleret egenkapital		<u>6.803.834</u>
Reguleret egenkapital	<u>6.803.834</u>	
Værdi af indskudt andelskrone	<u>2.162.993</u>	<u>3,15</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtages på sidste års generalforsamling)		<u>2,89</u>
	2021	2020
Egenkapital ifølge årsregnskab inklusiv reguleringer	6.803.834	6.244.581
Andelsindskud ifølge årsregnskab	<u>2.162.993</u>	<u>2.162.993</u>
Værdi af indskudt andelskrone	3,15	2,89

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Nr.	Type	Andel	Indskud pr. andels-type DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstype DKK	Andelsværdi inkl. indskud DKK
1	Type 87 m2	1	170.222	170.222 (7,9%)	535.444	535.444
2	Type 88 m2	4	172.179	688.716 (31,8%)	541.600	2.166.401
3	Type 89 m2	4	174.135	696.540 (32,2%)	547.753	2.191.011
4	Type 103 m2	3	202.505	607.515 (28,1%)	636.993	1.910.978
				2.162.993		6.803.834

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. 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.

31-12-2021

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2021	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019
	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 oprinde- lige 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 stiftelses år	1991
D2 Ejendommens opførelses år	1991

Nøgleoplysninger

Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og prorata for kassekredit i pengeinstitut.		

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
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. 31.12.2021 DKK	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	14.400.000	12.710

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2021 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	516.053	455

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	3,6%

	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)	Gns. DKK pr andels-m ² 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)		
	2019 DKK pr. m2	2020 DKK pr. m2	2021 DKK pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	184	360	376

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi		Andelsværdi på balancedagen (note 16) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2 Gæld - omsætningsaktiver		(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3 Teknisk andelsværdi	9.310	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)		
	2019 DKK pr. m2	2020 DKK pr. m2	2021 DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	4	4	2
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	184	17	0
M3 Vedligeholdelse i alt	188	21	2

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)	59,2%

4.1 Afdrag

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			
	2019	2020	2021	
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	271	272	272

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen SØBO for 2021 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 den 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 samt 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 [eller amortisering af kurstab og låneomkostninger]) 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 anskaffelsesværdi på balancedagen. 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.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 17, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16.

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 prioritetsgæld.