

Andelsboligforeningen SØBO
Thorsager 26
2640 Hedehusene

CVR-nummer 15 90 43 72

Årsrapport 2023
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den / 2024



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	21

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen SØBO

Thorsager 26

2640 Hedehusene

CVR-nummer: 15 90 43 72
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023
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

Kontaktperson

Sanne Hedegaard Pedersen

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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 21. maj 2024

Bestyrelsen:


Pia Lykke Østerby

Formand


Jens Hansen


Lise Kondrup


Jens Thorlak


Mikkel Edlers

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

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen SØBO

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen SØBO for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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

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 21. maj 2024

Dansk Revision Frederikssund

Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86 14 10 19



Sanne Hedegaard Pedersen

Partner, registreret revisor

mne2537

		Realiseret 2023 DKK	Budget 2023 DKK (ej revideret)	Realiseret 2022 DKK
Note	Resultatopgørelse			
Perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023				
1	Indtægter, andelshavere	876.724	882.650	831.060
2	Andre indtægter	4.000	0	0
	Indtægter	880.724	882.650	831.060
3	Ejendomsskat og forsikringer	146.471	146.738	117.093
4	Forbrugsafgifter	34.049	35.506	32.108
5	Vedligeholdelse, løbende	41.225	2.000	43.457
6	Administrationsomkostninger	24.839	22.650	22.174
7	Øvrige foreningsomkostninger	5.224	18.600	9.289
	Omkostninger i alt	251.808	225.494	224.121
	Resultat før finansielle poster	628.916	657.156	606.939
8	Finansielle omkostninger	613.193	238.611	380.051
	Finansielle poster, netto	-613.193	-238.611	-380.051
	Årets resultat	15.723	418.545	226.888
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve, vedl. af ejendom	100.000	100.000	100.000
	Anvendt fra reserve, vedl. af ejendom	-34.049	0	-38.471
	Overført resultat	-50.228	318.545	165.359
	Disponeret i alt	15.723	418.545	226.888
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	15.723	418.545	226.888
	Betalte prioritetsafdrag	-318.543	-318.545	-312.638
	Indeksregulering af indekslån	377.729	0	141.422
	Likviditetsresultat i alt	74.908	100.000	55.672

Note	Balance	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver pr. 31. december 2023			
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	1.805	1.538
	Tilgodehavender	1.805	1.538
10	Likvide beholdninger	800.117	725.078
	Omsætningsaktiver	801.922	726.616
	Aktiver	11.616.887	11.541.581

Note	Balance	2023 DKK	2022 DKK
Passiver pr. 31. december 2023			
	Andelsindskud	2.162.993	2.162.993
	Overført resultat m.v.	4.506.987	4.557.215
	Egenkapital før andre reserver	6.669.980	6.720.208
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	643.533	577.582
	Andre reserver	643.533	577.582
	Egenkapital inkl. andre reserver	7.313.513	7.297.790
11	Prioritetsgæld	3.965.859	3.907.655
	Langfristede gældsforpligtelser	3.965.859	3.907.655
11	Prioritetsgæld	321.965	320.984
	Forudbetalt boligafgift og leje	6.050	5.652
12	Øvrig gæld	9.500	9.500
	Kortfristede gældsforpligtelser	337.515	336.136
	Gældsforpligtelser	4.303.374	4.243.791
	Passiver i alt	11.616.887	11.541.581
13	Eventualposter og forpligtelser mv.		
14	Beregning af andelsværdi		
15	Nøgleoplysninger		

	2023	2022
Egenkapitalopgørelse	DKK	DKK
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	4.557.215	4.391.859
Rest af årets resultat	-50.228	165.359
	4.506.987	4.557.215
Egenkapital før andre reserver	6.669.980	6.720.208
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo pr. 1. januar	577.582	516.053
Reserveret i året	100.000	100.000
Anvendt i året	-34.049	-38.471
	643.533	577.582
Andre reserver (ikke bunden) i alt	643.533	577.582
Andre reserver	643.533	577.582
Egenkapital i alt	7.313.513	7.297.790

Andelsboligforeningen SØBO

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret 2023 DKK	Budget 2023 DKK (ej revideret)	Realiseret 2022 DKK
1	Indtægter, andelshavere			
	Boligafgift (og fællesudgifter)	876.724	882.650	831.060
	I alt	876.724	882.650	831.060
2	Andre indtægter			
	Gebyr v. salg lejligheder	4.000	0	0
	I alt	4.000	0	0
3	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	98.676	98.676	98.676
	Forsikringer	21.395	21.662	18.417
	Grundejerforening	26.400	26.400	0
	I alt	146.471	146.738	117.093
4	Forbrugsafgifter			
	Renovation	33.506	33.506	31.375
	Vandforbrug (fællesarealer)	543	2.000	733
	I alt	34.049	35.506	32.108
5	Vedligeholdelse, løbende			
	Vedligeholdelse, bygninger og fællesarealer	6.649	2.000	4.986
	Årets vedligeholdelse	34.576	0	38.471
	I alt	41.225	2.000	43.457
6	Administrationsomkostninger			
	Revision og regnskabsmæssig assistance	20.875	18.750	18.750
	Gebyrer m.v.	2.972	1.400	2.843
	Kontorartikler	1.392	1.500	1.781
	Indbetalt gebyr venteliste	-400	0	-1.200
	Edb	0	1.000	0
	I alt	24.839	22.650	22.174
7	Øvrige foreningsomkostninger			
	ABF kontingent	3.604	3.600	3.484
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	120	5.000	2.508
	Gaver og blomster	1.500	0	3.297
	Diverse udgifter, gaver m.m.	0	10.000	0
	I alt	5.224	18.600	9.289

Andelsboligforeningen SØBO

		Realiseret 2023 DKK	Budget 2023 DKK (ej revideret)	Realiseret 2022 DKK
Note	Noter til resultatopgørelse			
8	Finansielle omkostninger			
	Renteudgifter, bank	0	0	5.792
	Prioritetsrenter og bidrag	235.465	238.611	232.837
	Indeksregulering af indeksslån	377.729	0	141.422
	I alt	613.193	238.611	380.051

Note	Noter til balance		2023 DKK	2022 DKK		
9	Ejendommen matr. nr. 17Y Reerslev By, Reerslev					
	Kostpris pr. 1. januar		<u>10.814.965</u>	<u>10.814.965</u>		
	Kostpris pr. 31. december		<u>10.814.965</u>	<u>10.814.965</u>		
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december		<u>10.814.965</u>	<u>10.814.965</u>		
	Seneste offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012		<u>14.400.000</u>	<u>14.400.000</u>		
10	Likvide beholdninger					
	Indestående Danske Bank, drift		300.232	293.092		
	Indestående Danske Bank, vedligeholdelse		494.408	428.983		
	Indestående Danske Bank, dankort		5.133	2.859		
	Kassebeholdning		<u>344</u>	<u>144</u>		
	I alt		<u>800.117</u>	<u>725.078</u>		
11	Prioritetsgæld					
	Prioritetsgæld	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi/ basisværdi kr.	2023 kr.	2022 kr.
	Jyske Realkredit, in- deklån.	235.465	177.121	6.790.465	3.910.096	4.087.217
	Årets indeksregulering		<u>141.422</u>		<u>377.729</u>	<u>141.422</u>
	Prioritetsgæld i alt	<u>235.465</u>	<u>318.543</u>	<u>6.790.465</u>	<u>4.287.824</u>	<u>4.228.639</u>
	Specifikation af prioritetsgæld:					
	Kort del af gæld (under 1 år)				321.965	320.984
	Lang del af gæld (mere end 1 år)				<u>3.965.859</u>	<u>3.907.655</u>
					<u>4.287.824</u>	<u>4.228.639</u>
	Restgæld efter 5 år				<u>3.002.354</u>	<u>3.319.395</u>
	Informationer om indregnede lån:					
	Jyske Realkredit. Hovedstol kr. 8.651.900. Rente 2,5%. Inkonvertibelt. Restløbetid 13,5 år. Næste års af- drag udgør kr. 321.965.					
12	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 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 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 15 Nøgleoplysninger, Feltnr. 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 d, (Den senest ansatte ejendomsværdi reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks fra først kommende månedsindeks efter vurderingen til og med indekset for oktober i foreningens senest afsluttede regnskabsår), samt vedtægternes § 13:

	2023 DKK	2023 DKK
Opgjort på baggrund af den offentlige vurdering		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		6.669.980
Ejendommens kostpris	-10.814.965	
Ejendommens offentlige vurdering	14.400.000	
Nettoprisindeks oktober 2012 (2015 = 100) 98,2		
Nettoprisindeks oktober 2023 (2015 = 100) 118,3		
Pristalsregulering efter udviklingen i nettoprisindekset	2.947.454	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.287.824	
Prioritetsgæld, kursværdi	-6.790.465	4.029.848
Reguleret egenkapital		<u>10.699.828</u>
Reguleret egenkapital	<u>10.699.828</u>	
Værdi af indskudt andelskrone	<u>2.162.993</u>	<u>4,95</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtages på sidste års generalforsamling)		<u>3,40</u>

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 %)	842.049	842.049
2	Type 88 m2	4	172.179	688.716 (31,8 %)	851.730	3.406.920
3	Type 89 m2	4	174.135	696.540 (32,2 %)	861.406	3.445.624
4	Type 103 m2	3	202.505	607.515 (28,1 %)	1.001.745	3.005.235
				2.162.993		10.699.828

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.

31-12-2023

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021
	Antal	BBR areal m ²	BBR areal m ²	BBR areal m ²
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 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	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. 31.12.2023 DKK	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	17.347.454	15.311

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2023 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	643.533	568

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	3,7%

	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)		
	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	376	200	14

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	9.443	Andelsværdi på balancedagen (note 14) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K2 Gæld - omsætningsaktiver	3.090	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K3 Teknisk andelsværdi	12.533	K1+K2

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	2	38	36
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	2	38	36

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)	60,2%

4.1 Afdrag

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	272	276	281

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen SØBO for 2023 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 indeksslån, renter af bankgæld og kreditter, 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 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 reservede 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.

