

Andelsboligforeningen SØBO

Thorsager 26

2640 Hedehusene

CVR-nummer 15904372

Årsrapport 2020

1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den / 2021



Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen SØBO
Thorsager 26
2640 Hedehusene

CVR-nummer: 15904372
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020
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
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 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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 23. april 2021

Bestyrelsen


Pia Lykke Østerby

Formand


Jens Hansen


Lise Kondrup

Lise Kondrup


Mikkel Edlers

Mikkel Edlers


Jens Thorlak

Jens Thorlak

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen SØBO

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen SØBO for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Frederikssund den 23. april 2021

Dansk Revision Frederikssund

Registreret revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86141019



Sanne Hedegaard Pedersen

Registreret revisor

mne2537

Note	Resultatopgørelse for 2020	Realiseret 2020 DKK	Budget 2020 DKK (ej revideret)	Realiseret 2019 DKK
	Boligafgift	831.060	827.674	826.237
	Indtægter	831.060	827.674	826.237
1	Ejendomsskat og forsikringer	96.630	95.500	96.456
2	Forbrugsafgifter	26.741	26.000	26.320
3	Vedligeholdelse, løbende	7.342	25.500	7.737
4	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	19.000	0	207.987
5	Administrationsomkostninger	20.491	24.000	19.363
6	Øvrige foreningsomkostninger	3.340	0	3.268
	Omkostninger i alt	173.544	171.000	361.131
	Resultat før finansielle poster	657.516	656.674	465.106
7	Finansielle indtægter	25	0	31
8	Finansielle omkostninger	250.130	248.279	256.299
	Finansielle poster, netto	250.105	248.279	256.268
	Årets resultat	407.411	408.395	208.838
	Forslag til resultatdisponering:			
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	81.000	100.000	-107.987
	Betalte prioritetsafdrag	308.395	308.395	306.493
	Overført restandel af årets resultat	18.016	0	10.332
		326.411	308.395	316.825
	Disponeret i alt	407.411	408.395	208.838

Note	Balance pr. 31. december 2020	2020 DKK	2019 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	5.000
	Periodeafgrænsningsposter	1.470	1.470
	Tilgodehavender	6.470	6.470
10	Likvide beholdninger	541.927	443.512
	Omsætningsaktiver	548.397	449.982
	Aktiver	11.363.362	11.264.947

Andelsboligforeningen SØBO

Note	Balance pr. 31. december 2020	2020 DKK	2019 DKK
11	Andelsindskud	2.162.993	2.162.993
12	Overført resultat m.v.	4.066.494	3.778.826
	Egenkapital før andre reserver	6.229.487	5.941.819
13	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	416.053	335.053
	Andre reserver	416.053	335.053
	Egenkapital	6.645.540	6.276.872
14	Prioritetsgæld	4.708.322	4.977.975
15	Anden gæld	9.500	10.100
	Gældsforpligtelser	4.717.822	4.988.075
	Passiver i alt	11.363.362	11.264.947
16	Eventualposter og forpligtelser mv.		
17	Nøgleoplysninger		
18	Beregning af andelsværdi		

Note	Noter til resultatopgørelse for 2020	Realiseret 2020 DKK	Budget 2020 DKK (ej revlideret)	Realiseret 2019 DKK
1	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	78.841	78.000	78.841
	Forsikringer	17.789	17.500	17.615
	I alt	96.630	95.500	96.456
2	Forbrugsafgifter			
	Renovation	25.762	24.000	25.215
	Elforbrug fælles arealer	979	2.000	1.105
	I alt	26.741	26.000	26.320
3	Vedligeholdelse, løbende			
	Havedage, fællesudgifter m.m.	7.342	5.500	7.737
	Budget	0	20.000	0
	I alt	7.342	25.500	7.737
4	Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
	Vedligeholdelse	19.000	0	207.987
	I alt	19.000	0	207.987
5	Administrationsomkostninger			
	Revision og regnskabsmæssig assistance	17.500	16.000	15.625
	Gebyrer m.v.	2.805	5.000	2.848
	Kontorartikler og porto	1.586	3.000	890
	Indbetalte gebyr venteliste	-1.400	0	0
	I alt	20.491	24.000	19.363
6	Øvrige foreningsomkostninger			
	ABF kontingent	3.340	0	3.268
	I alt	3.340	0	3.268
7	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter bank	25	0	31
	I alt	25	0	31
8	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	248.279	248.279	256.293
	Renteudgifter bank	1.851	0	6
	I alt	250.130	248.279	256.299

Note	Noter til balance pr. 31. december 2020	2020 DKK	2019 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
	Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober	14.400.000	14.400.000
10	Likvide beholdninger		
	Indestående Danske Bank	274.126	257.756
	Indestående Danske Bank	264.003	182.978
	Indestående Danske Bank	2.534	1.440
	Kassebeholdning	1.264	1.338
	I alt	541.927	443.512
11	Andelsindskud		
	Saldo pr. 1. januar	2.162.993	2.162.993
	I alt	2.162.993	2.162.993
12	Overført resultat m.v.		
	Saldo pr. 1. januar	3.778.826	3.508.121
	Betalte prioritetsafdrag	308.395	306.493
	Rest af årets resultat	18.016	10.332
	Indeksregulering af indekslån	-38.743	-46.120
	I alt	4.066.494	3.778.826
13	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
	Saldo pr. 1. januar	335.053	443.040
	Anvendt indeværende år	-19.000	-207.987
	Henlagt	100.000	100.000
	I alt	416.053	335.053
14	Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter		
	Jyske Realkredit, indekslån. Effektiv rente 2,5 pct. p.a.	4.708.322	4.977.975
	I alt	4.708.322	4.977.975
	Kursværdi af prioritetsgæld	8.278.263	8.752.371
	Restløbetid	16 år	17 år

Andelsboligforeningen SØBO

Note	Noter til balance pr. 31. december 2020	2020 DKK	2019 DKK
15	Anden gæld		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	9.500	9.500
	Øvrige gældsposter	0	600
	I alt	9.500	10.100

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 2020 udgør DKK 10.814.965.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

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.

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

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:

	31-12-2020		31-12-2019	31-12-2018
	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 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	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.2020 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. 31.12.2020 DKK	Andre reserver(F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	416.053	367

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

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

Forklaring på udregning		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen(B1)			Gns. DKK pr andels-m 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

Nøgleoplysninger

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2018	2019	2020
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
J1 Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	319	184	360

Teknisk andelsværdi	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	5.512	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2 Gæld- og omsætningsaktiver	3.680	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3 Teknisk andelsværdi	9.192	K1+K2

Forklaring på udregning	Vedligehold(hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året(B6)		
	2018	2019	2020
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	42	7	6
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	13	184	17
M3 Vedligeholdelse i alt	55	191	23

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)	56%

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2018	2019	2020
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	269	271	272

Beregning af andelsværdi

Note 18 Beregning af Andelsværdi

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

Note	Opgjort på baggrund af den offentlige vurdering	2020 DKK	2020 DKK
	Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		6.229.487
	Ejendommens offentlige vurdering	14.400.000	
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-10.814.965	3.585.035
	Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.708.322	
	Prioritetsgæld, kursværdi	-8.278.263	-3.569.941
			6.244.581
	Værdi af indskudt andelskrone		2,89
	Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtages på sidste års generalforsamling)		2,66
	De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:		
	Type 87 m2, andelsbevis	170.222	491.942
	Type 88 m2, andelsbevis	172.179	497.597
	Type 89 m2, andelsbevis	174.135	503.250
	Type 103 m2, andelsbevis	202.505	585.239

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 forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån 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.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom

Tilgodehavender

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

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 værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 17 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.

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.