

Andelsboligforeningen Grønningen

Anna Anchersvej 82-120, 7500 Holstebro

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 25. april 2024.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Foreningsoplysninger	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for Andelsboligforeningen Grønningen.

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 - 31. december 2023.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 3. april 2024

Bestyrelsen

Linda Blak-Kristiansen
Formand

Kelvin Jensen
Kasserer

Susanne Kristensen

Dorte Ahrendt

Wanda Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Grønningen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Grønningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 - 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 andelsboligforeningen 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 Grønningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det 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 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, og 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 andelsboligforeningen 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.

Holstebro, den 3. april 2024

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45



Per Bonnevie
statsautoriseret revisor
mne29476

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Grønningen
Anna Anchersvej 82-120
7500 Holstebro

CVR-nr.: 32 79 44 91
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 3.112.830
Andelshavere: 20

Ejendommen

Matrikelnr: 2ip, Døes Gårdhøj, Holstebro Jorder

Bestyrelse

Linda Blak-Kristiansen, Formand
Kelvin Jensen, Kasserer
Susanne Kristensen
Dorte Ahrendt
Wanda Larsen

Revisor

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hjaltessvej 8
7500 Holstebro

Bankforbindelse

Ringkjøbing Landbobank, Den Røde Plads 2, 7500 Holstebro

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Grønningen 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

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 andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 15, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Vedtægterne bestemmer i § 14, 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 årsregnskabets balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Hvis prioritetsgæld herudover er indregnet til amortiseret kostpris i årsregnskabets balance, korrigeres for amortiseret kurstab og låneomkostninger i andelskroneberegningen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
1 Indtægter, andelshavere	682.260	682.257	636.289
Øvrige indtægter	7.558	0	0
Indtægter i alt	689.818	682.257	636.289
2 Ejendomsskat og forsikringer	-144.484	-143.500	-142.178
3 Forbrugsafgifter	-65.606	-70.500	-68.654
4 Vedligeholdelse, løbende	-73.563	-81.000	-103.915
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	-104.000
6 Administrationsomkostninger	-125.888	-68.000	-68.019
Omkostninger i alt	-409.541	-363.000	-486.766
Resultat før finansielle poster	280.277	319.257	149.523
7 Finansielle omkostninger	-98.096	-101.000	-106.507
Årets resultat	182.181	218.257	43.016
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	218.000	218.000	180.000
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	-104.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-35.819	257	-32.984
Disponeret i alt	182.181	218.257	43.016
Årets resultat	182.181	218.257	43.016
Likviditetsresultat i alt	182.181	218.257	43.016

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2023	2022
Anlægsaktiver			
8	Ejendom	15.611.222	15.611.222
	Materielle anlægsaktiver i alt	15.611.222	15.611.222
	Anlægsaktiver i alt	15.611.222	15.611.222
Omsætningsaktiver			
9	Andre tilgodehavender	5.435	12.508
	Tilgodehavender i alt	5.435	12.508
10	Likvide beholdninger	1.436.969	1.357.134
	Omsætningsaktiver i alt	1.442.404	1.369.642
	Aktiver i alt	17.053.626	16.980.864

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Andelsindskud	3.112.830	3.112.830
Overført resultat m.v.	7.134.848	7.170.667
Egenkapital før andre reserver	10.247.678	10.283.497
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	845.000	627.000
Andre reserver	845.000	627.000
Egenkapital i alt	11.092.678	10.910.497
Gældsforpligtelser		
11 Gæld til realkreditinstitutter	5.936.595	5.936.595
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.936.595	5.936.595
Vandregnskab	2.817	0
12 Anden gæld	16.675	124.159
13 Periodeafgrænsningsposter	4.861	9.613
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	24.353	133.772
Gældsforpligtelser i alt	5.960.948	6.070.367
Passiver i alt	17.053.626	16.980.864
14 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
15 Nøgleoplysninger		
16 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2023	2022
Andelsindskud		
Andelsindskud	3.112.830	3.112.830
	<u>3.112.830</u>	<u>3.112.830</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	7.170.667	7.203.651
Restandel af årets resultat	-35.819	-32.984
	<u>7.134.848</u>	<u>7.170.667</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>10.247.678</u>	<u>10.283.497</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	627.000	551.000
Reserveret i året	218.000	180.000
Anvendt i året	0	-104.000
	<u>845.000</u>	<u>627.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>845.000</u>	<u>627.000</u>
Andre reserver i alt	<u>845.000</u>	<u>627.000</u>
Egenkapital i alt	<u>11.092.678</u>	<u>10.910.497</u>

Noter

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	682.260	682.257	636.289
	682.260	682.257	636.289
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	124.197	124.500	124.184
Forsikringer	20.287	19.000	17.994
	144.484	143.500	142.178
3. Forbrugsafgifter			
Renovation	54.561	52.000	51.350
Elforbrug, gadebelysning	11.045	18.500	17.304
	65.606	70.500	68.654
4. Vedligeholdelse, løbende			
Havemand	38.978	28.000	29.382
Fældning og fjernelse af træer og buske	0	0	14.381
Vedligeholdelse, legeplads	50	3.000	2.096
Vedligeholdelse, grønne områder	14.532	10.000	3.058
Vedligeholdelse, ejendom	20.003	40.000	54.998
	73.563	81.000	103.915
5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Udskiftning af døre mv.	0	0	104.000
	0	0	104.000

Noter

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
6. Administrationsomkostninger			
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	29.894	29.000	27.816
Revisorhonorar, rest sidste år	14.250	0	12.836
Arkitekt, udarbejdelse vedligeholdelsesplan mv.	49.688	0	0
Porto & gebyr	3.157	3.000	2.745
Kontorartikler	1.229	2.000	0
Kontingenter	5.170	5.000	4.970
Generalforsamling og mødeomkostninger	3.277	7.500	6.037
Honorar vandregnskab	4.500	0	4.500
Assistance i forbindelse med handler mv.	10.172	6.000	6.099
Fest- og aktivitetsudvalg	2.854	4.000	790
Blomster og gaver	1.697	1.500	2.226
Øvrige omkostninger	0	10.000	0
	125.888	68.000	68.019

7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	98.096	98.000	98.096
Renter, pengeinstitutter	0	3.000	8.411
	98.096	101.000	106.507

	31/12 2023	31/12 2022
8. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	15.611.222	15.611.222
Anskaffelsessum 31. december 2019	15.611.222	15.611.222
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	15.611.222	15.611.222
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	20.400.000	20.400.000

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
9. Andre tilgodehavender		
Opgørelse el, gadebelysning	0	7.752
Afregning elbil lader	5.435	0
Afregning vandforbrug	0	4.756
	5.435	12.508

10. Likvide beholdninger		
Indestående på kassekredit	1.436.969	1.357.134
	1.436.969	1.357.134

11. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Nykredit - obligationslån, hovedstol 6.131 t.kr.	98.096	0	4.567.963	6.131.000	6.131.000
Amortiserede låneomkostninger	0	0	0	-194.405	-194.405
Pantebrevsrestgæld				5.936.595	5.936.595
Prioritetsgæld i alt	98.096	0	4.567.963	5.936.595	5.936.595
Betalte renter	98.096				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Lang del af gæld (mere end 1 år)	5.936.595	5.936.595
	5.936.595	5.936.595

Nykredit, 1% fastforrente obligationslån, konvertibelt, afdragsfrihed til og med september 2029, restløbetid 26 år.

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
12. Anden gæld		
Andre skyldige poster	16.675	120.817
Skyldig til andelshavere, for meget betalt boligafgift	0	3.342
	16.675	124.159
13. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt boligafgift	4.861	9.613
	4.861	9.613

14. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.131 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 15.611 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantepreve på i alt 200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Der er indgået pantsætningsforbud, hvor påtaleberettiget er Ringkjøbing Landbobank.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 10.692 t.kr., 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 er ligeledes oplyst i note 15, Nøgleoplysninger, Felt nr. G1.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1.

Noter

15. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Grønningen 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 følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2023	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.817	1.817	20	1.817
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	10	0
B6	I alt	1.817	1.817	30	1.817

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☐	☒
C3	Fordelingsnøglen: Boligafgift fastsættes ifølge vedtægternes §8, stk. 1 og stk. 2, A og B				

Stk.1:

Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

Stk. 2, A:

Boligafgiften fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue.

Stk. 2, B:

Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. andelsbolig.

Felt nr.	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☐	☒
Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☒	☐	☐
Feltnr.	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		☒	☐
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	Ejendomsværdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.611.222	8.592	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	845.000	465	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5		
Feltnr.	Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		☒	☐
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☐	☒
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.				kr. pr. m²
H1	Boligafgift	59.591	* 12 /	394
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	159	24	100

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi	5.533		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.487		
K3	Teknisk andelsværdi	8.020		

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒	☐

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	23	57	40
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	57	0
M3	Vedligeholdelse i alt	23	114	40

Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	62		

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	0	0

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m² andele (B1 + B2)	kr. pr. m² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	11.227	11.227
Anskaffelsessum (kostpris)	8.592	8.592
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	2.487	2.487
Foreslået andelsværdi	5.533	5.533
Reserver uden for andelsværdi	465	465
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		394
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		14
Øvrige omkostninger		67
Finansielle poster, netto		19
Afdrag		0
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		99

Noter

16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (kostpris) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital for generalforsamlingsbestemte reserver	10.247.678
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån	-194.405
	10.053.273

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2023.

Fordelingstal er indskudt andelskrone	3.112.830
---------------------------------------	-----------

Værdi pr. fordelingstal	3,2296
-------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. april 2023)	3,24
--	-------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
1	2	94.536	189.072	305.316	610.632
2	8	139.227	1.113.816	449.651	3.597.207
3	5	170.166	850.830	549.572	2.747.862
4	1	182.196	182.196	588.425	588.425
5	4	194.229	776.916	627.287	2.509.147
	20		3.112.830		10.053.273