

*Andelsboligforeningen Agerlyngen
Hamarvej 11-45
8800 Viborg*

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2023 - 31. december 2023*

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 24. april 2024


dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance, aktiver	12
Balance, passiver	13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter	15
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Agerlyngen	21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Agerlyngen Hamarvej 11-45 8800 Viborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Malene Mehlsen Duch, formand Betina Jensen Bodil Nymand Sanne Jørgensen
Pengeinstitut	Danske Bank, Viborg Afdeling Sct. Mathias Gade 52 8800 Viborg
Revisor	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Agerlyngen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2023.

Budget 2024

Der er foretaget en beregning af boligafgiftens størrelse og efter en lige fordeling mellem andelshavere. Der henvises til note 7.

Foreningens generalforsamling har tidligere besluttet den fordelingsmåde.

Bestyrelsens indstilling om prisfastsættelse af maksimalpriser på andelsbeviser

I henhold til foreningens vedtægter § 30, stk. 2 foreslår bestyrelsen, at andelens maksimalpris fastsættes til:

Andelsbevis á	kr. 125.000	kr. 811.454
Andelsbevis á	kr. 130.000	kr. 843.912
Andelsbevis á	kr. 151.800	kr. 985.430
Andelsbevis á	kr. 180.000	kr. 1.168.494

De fastsatte maksimalpriser er opgjort efter vedtægternes § 14, stk. 11 og 12 i årsrapporten.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 5/4 2024

Bestyrelse

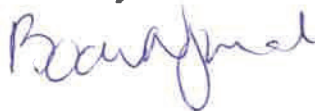
Malene Mehlsen Duch
Formand



Betina Jensen



Bodil Nymand



Sanne Jørgensen



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Agerlyngen

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Agerlyngen for perioden 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Vi er valgt med henblik på at udføre udvidet gennemgang af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Agerlyngen for perioden 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse bugettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke være underlagt den udvidede gennemgang.

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 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 foreningens 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i foreningen, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

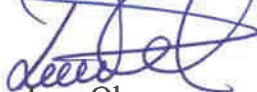
Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Viborg, den 5/4 2024

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Lars Olsen

Registreret revisor

mne17138

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Agerlyngen 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 de krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi og andre boligfællesskaber (andelsboligloven), samt at give de krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter indestående i pengeintitutter pr. statusdag.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Nøgleoplysninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, 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 samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	Ej revideret Budget 2023	Ej revideret Budget 2024
Boligafgift.....	646.224	646.224	683.328
Antennebidrag.....	93.572	113.040	88.176
Øvrige indtægter	900	0	0
Indtægter i alt.....	740.696	759.264	771.504
Ejendomsskat.....	-84.498	-85.000	-61.000
Renovation og genbrugsgebyr	-62.734	-63.000	-68.000
Forsikringer.....	-27.838	-28.000	-31.000
Elforbrug.....	-340	0	0
Vand- og vandafledningsbidrag.....	-63.192	-70.000	-70.000
Småanskaffelser	-1.039	-5.000	-5.000
Antenne.....	-92.951	-113.040	-88.000
Gas- og oliefyrrservice, rep. af fyr ...	-21.334	-40.000	-90.000
Reparation og vedligeholdelse.....	-10.766	-70.000	-40.000
Ekstraordinær vedligeholdelse.....	-412.654	0	0
Boligernes driftsudgifter i alt.....	-777.346	-474.040	-453.000
Generalforsamling	-1.182	-1.000	-1.000
Øl, vand, mad mv. ved arbejdsdage..	-131	-1.000	-1.000
Gaver og blomster.....	-795	-500	-500
Revisorhonorar	-15.188	-10.000	-12.000
Revisorhonorar, regulering skyldig ..	-3.000	0	0
Rådgivning og administration.....	-799	0	0
Gebyr, porto og rente kreditorer	-5.491	-3.500	-3.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	-1.738	-1.800	-1.800
Arbejdsskedeforsikring.....	-2.408	-2.400	-2.500
ABF kontingent	-4.640	-4.500	-5.000
Kontingent grundejerforening	-27.000	-26.400	-41.000
Kontorhold og omk.ref. bestyrelse ...	-9.958	-10.000	-10.000
Diverse (webhotel, diverse møder)...	-2.544	-2.500	-2.600
Administrationsomkostninger i alt	-74.874	-63.600	-80.900
Resultat før finansielle poster	-111.524	221.624	237.604
Renteudgifter, bank.....	1	0	0
Omkostninger ved etablering af lån..	-15.561	0	0
Renteudgifter, realkreditinstitutter....	-228.202	-258.735	-250.000
Finansiering i alt	-243.762	-258.735	-250.000
Årets resultat.....	-355.286	-37.111	-12.396

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	Ej revideret Budget 2023	Ej revideret Budget 2024
Forslag til resultatdisponering:			
Betalte prioritetsafdrag	46.843	0	0
Overført restandel af årets resultat....	-402.129	-37.111	-12.396
Resultatdisponering i alt	-355.286	-37.111	-12.396

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

	2023	2022
1 Grunde og bygninger	14.490.000	14.490.000
Materielle anlægsaktiver i alt	14.490.000	14.490.000
Anlægsaktiver	14.490.000	14.490.000
Periodeafgrænsningsposter	22.037	27.662
Tilgodehavender i alt	22.037	27.662
2 Likvide beholdninger	686.383	942.756
Omsætningsaktiver	708.420	970.418
AKTIVER	15.198.420	15.460.418

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022
Andelsindskud	2.898.000	2.898.000
Overført resultat m.v.....	7.224.660	7.579.947
Egenkapital.....	10.122.660	10.477.947
3 Prioritetsgæld.....	5.053.760	4.428.380
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.053.760	4.428.380
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	0	145.091
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	12.000	9.000
Øvrig anden gæld.....	10.000	400.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	22.000	554.091
Gældsforpligtelser.....	5.075.760	4.982.471
PASSIVER	15.198.420	15.460.418
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Beregning af andelsværdi		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Andelsindskud		
4 stk. andelsbeviser á kr. 125.000.....	500.000	500.000
4 stk. andelsbeviser á kr. 130.000.....	520.000	520.000
10 stk. andelsbeviser á kr. 151.800.....	1.518.000	1.518.000
2 stk. andelsbeviser á kr. 180.000.....	360.000	360.000
Andelsindskud.....	2.898.000	2.898.000
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	7.579.946	7.537.958
Betalte prioritetsafdrag	46.843	196.280
Rest årets resultat.....	-402.129	-154.291
Overført resultat m.v.....	7.224.660	7.579.947
EGENKAPITAL.....	10.122.660	10.477.947

NOTER

	2023	2022
1 Grunde og bygninger		
Kostpris, primo	14.490.000	14.490.000
Kostpris i alt.....	<u>14.490.000</u>	<u>14.490.000</u>
Grunde og bygninger i alt	<u>14.490.000</u>	<u>14.490.000</u>
 2 Likvide beholdninger		
Kasse.....	50	50
Danske Bank kt. 4660438950.....	686.333	942.706
Likvide beholdninger i alt	<u>686.383</u>	<u>942.756</u>
 3 Prioritetsgæld		
Nykredit opr. 5.680.000 obl. lån.....	0	4.573.471
Nykredit opr. 5.505.000 obl. lån.....	5.505.001	
Amortisering	-451.241	0
Overført til kortfristede gældsforpligtelser.....	0	-145.091
Prioritetsgæld i alt	<u>5.053.760</u>	<u>4.428.380</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Foreningen har modtaget støtte fra Staten og Viborg Kommune til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 6.169.383,92, jf. § 160 k i love om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller anden sammenlægning med en anden andelsboligforening.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagementet med Danske Bank, Viborg Afdeling er der ikke afgivet sikkerheder:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 5.505.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 14.490.000.

NOTER

6 Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse af andelsbeviserne kan opgøres efter en af følgende metoder, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5, stk. 2.

1. Anskaffelsespris
2. Handelsværdi jf. valuar
3. Seneste kontante ejendomsvurdering

Andelsbevisernes værdi er beregnet jf. punkt 3 samt vedtægternes § 14, stk. 1 A.:

Indskuddet hidrører fra 20 andelshavere:

		2023	2022
Foreningens egenkapital pr. 31.12.2023		10.122.661	10.477.947
Indekseret ejendomsvurdering.....	26.271.034		
Bogført værdi af ejendom.....	-14.490.000	11.781.034	7.410.000
Prioritetsgæld, restgæld	5.505.000		
Prioritetsgæld, kursværdi.....	-5.317.665	187.335	-25.154
Egenkapital		22.091.030	17.862.793
Andelsindskud		2.898.000	2.898.000
VÆRDI PR. ANDELSKRONE		7,62	6,16

Ovennævnte egenkapital fordeles således på de enkelte andelsbeviser:

	2023	2022
Andelsbevis á kr. 125.000 (4,313%)	952.857	770.479
Andelsbevis á kr. 130.000 (4,486%)	990.971	801.299
Andelsbevis á kr. 151.800 (5,238%)	1.157.149	935.670
Andelsbevis á kr. 180.000 (6,211%).....	1.372.114	1.109.490

NOTER

Alternativ 1

Bestyrelsen forslår at 75% af stigningen, som stammer fra indekseringen af den sidste offentlige ejendomsvurdering, hensættes til en reserve.

	2023	2022
Andelsbevis á kr. 125.000 (4,313%)	811.454	770.479
Andelsbevis á kr. 130.000 (4,486%)	843.912	801.299
Andelsbevis á kr. 151.800 (5,238%)	985.430	935.670
Andelsbevis á kr. 180.000 (6,211%).....	1.168.494	1.109.490

Alternativ 2

Bestyrelsen forslår at 50% af stigningen, som stammer fra indekseringen af den sidste offentlige ejendomsvurdering, hensættes til en reserve.

	2023	2022
Andelsbevis á kr. 125.000 (4,313%)	858.588	770.479
Andelsbevis á kr. 130.000 (4,486%)	892.932	801.299
Andelsbevis á kr. 151.800 (5,238%)	1.042.670	935.670
Andelsbevis á kr. 180.000 (6,211%).....	1.236.367	1.109.490

Alternativ 3

Bestyrelsen forslår at 25% af stigningen, som stammer fra indekseringen af den sidste offentlige ejendomsvurdering, hensættes til en reserve.

	2023	2022
Andelsbevis á kr. 125.000 (4,313%)	905.723	770.479
Andelsbevis á kr. 130.000 (4,486%)	941.951	801.299
Andelsbevis á kr. 151.800 (5,238%)	1.099.909	935.670
Andelsbevis á kr. 180.000 (6,211%).....	1.304.240	1.109.490

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at det vedtages at maksimalværdien af andelsbeviserne udgør værdierne i opgørelsen for alternativ 1.

Værdiansættelsen af andelsbeviserne er gældende fra generalforsamlingsdatoen til den efterfølgende generalforsamling.

NOTER

Bolig- og antenneafgift for perioden
1/1 – 31/12 2024

Beregning af boligafgift er foretaget i henhold til generalforsamlingens beslutning.

Med henvisning til lov om andelsboligforeningers § 7 a kan udgifter til hybridnet m.v. ikke indeholdes i boligafgiften fra 1/1 1993. På baggrund heraf er der foretaget en opdeling af boligafgiften og antennebidraget.

Beregning af boligafgiften (fordelingen foretages efter indskud og antal andelsboliger):

	Periode 1/1-30/4 2024			Perioden 1/5-31/12 2024		
	Bolig- afgift	pr. md. Antenne- bidrag	I alt	Bolig- afgift	pr. md. Antenne- bidrag	I alt
Andelsbeviser á kr. 125.000	2.594	668	3.262	2.594	668	3.262
Andelsbeviser á kr. 130.000	2.658	668	3.326	2.658	668	3.326
Andelsbeviser á kr. 151.800	2.935	668	3.603	2.935	668	3.603
Andelsbeviser á kr. 180.000	3.293	668	3.961	3.293	668	3.961

Boligafgifterne er beregnet på grundlag af følgende opdeling af de budgetterede udgifter:

2024

Udgifter, der fordeles efter indskuddenes størrelse:

Boligernes driftsudgifter:

Afdrag Nykredit.....	0
Ejendomsskatter	61.000
Forsikringer	31.000
Reparationer og vedligeholdelse	40.000
Hensat til vedligeholdelse.....	0
Benyttet hensat til vedligeholdelse.....	0
Renteudgifter lån Nykredit.....	250.000

I alt **382.000**

Udgifter, der fordeles efter andelsboliger:

Boligernes driftsudgifter:

Renovation og genbrugsgebyr.....	68.000
El, vand og kloakbidrag.....	70.000
Nyanskaffelser	5.000
Gas- og oliefyrrservice.....	90.000
Administrationsudgifter.....	80.900

I alt **313.900**

I alt til fordeling **695.900**

NOTER

Bolig- og antenneafgift for perioden
1/1 – 31/12 2024

(fortsat)

Fordeling af foranstående udgifter giver følgende årlige boligudgifter:

	Udgifter fordelt efter indskud	Udgifter fordelt ift antal andelsboliger	Bolig- udgift årlig	I alt måned	I alt måned incl. antenne
Andelsbeviser á kr. 125.000 (4)	16.477	15.695	32.172	2.594	3.262
Andelsbeviser á kr. 130.000 (4)	17.136	15.695	32.831	2.658	3.326
Andelsbeviser á kr. 151.800 (10)	20.010	15.695	35.705	2.935	3.603
Andelsbeviser á kr. 180.000 (2)	23.727	15.695	39.422	3.293	3.961

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at de beregnede boligafgifter og antennebidrag jf. budgettal for året 2024 gennemføres med ændring fra 1. maj 2024.

Såfremt generalforsamlingen i stedet vælger, at boligafgifter og antennebidrag fortsætter uændret i perioden 1/5 – 31/12 2024 vil dette medføre følgende:

Forventet resultat i henhold til budget for 2024	-12.396
Korrektion af boligafgift 1/5 – 31/12 2024	0
Underskud i alt	-12.396

NOTER

**Opgørelse af maksimalpriser
for andelsbeviserne**

I henhold til foreningens vedtægter kan maksimalpriserne for andelsbeviserne pr. 31/12 2023 opgøres således:

Opgørelse efter anskaffelsesprincippet – vedtægternes § 14 stk. 1 A:

Foreningens samlede egenkapital udgør:

Indskud fra andelshaver:

	2023
4 stk. andelsbeviser á kr. 125.000 (4,313%).....	500.000
4 stk. andelsbeviser á kr. 130.000 (4,486%).....	520.000
10 stk. andelsbeviser á kr. 151.800 (5,238%).....	1.518.000
2 stk. andelsbeviser á kr. 180.000 (6,211%).....	360.000
Indskud i alt	2.898.000
Reserver i alt	7.224.661
Egenkapital i alt	10.122.661

Prioritetsgælden indgår i opgørelsen til den indeksregulerede pantebrevsgæld.

Ovennævnte egenkapital fordeles således på de enkelte andelsbeviser:

Andelsbevis á kr. 125.000 (4,313%)	436.623
Andelsbevis á kr. 130.000 (4,486%)	454.088
Andelsbevis á kr. 151.800 (5,238%)	530.235
Andelsbevis á kr. 180.000 (6,211%).....	628.737

Det skønnes, at andelsbevisernes værdi i det følgende år falder med det forventede resultat for 2024.

Det forventede fald på andele kan herefter beregnes til:

Egenkapital 1/1 2024.....	10.122.661
Forventet resultat i henhold til budget for 2024	-12.396
Årets afdrag	0
Forventet egenkapital 31/12 2024	10.110.265
Forventet fald i procent	0,12 %

NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		31. december 2023			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31. december 2023			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31. december 2023			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2023 - 31. december 2023			
B					
			Antal	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger		20	1.872	
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt		20	1.872	
C					
	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige 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:				X
D					
D1	Foreningen stiftelsesår				1988
D2	Ejendommens opførelsesår				1988
E					
			Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter der optages og er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshavere personligt og pro rata efter deres andel i formues, såfremt kreditor har taget forbehold herom.				

NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		26.271.034	14.034
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		0	0
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			0
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?		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
2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			306
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	89	22	-190
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			11.081
K2	Gæld - omsætningsaktiver			2.233
K3	Teknisk andelsværdi			14.034

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	17	89	17
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	220
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	17	89	238
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			62
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	108	105	25