

Andelsboligforeningen Vestergård
Årsrapport 2023

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 2024

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	10
Værdi af andelsbeviser	13
Anvendt regnskabspraksis	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Vestergård

Beliggende:

Grønlandsparken 70-74

6715 Esbjerg N

matr. nr. 2id, Gjesing by, Bryndum

CVR-nr

10 25 61 94

Formål

Er at ,eje og administrere
ejendommen matr. nr. 2id, Gjesing by,
Bryndum, beliggende Grønlandsparken 70-74.

Bestyrelse

Esther Korsbro, formand

Else Andreasen, kasserer

Bent Fisker, sekretær

Hanne Isabel Jensen, bestyrelsesmedlem

Pengeinstitut

Sydjysk Sparekasse

Gl. Vardevej 241

6715 Esbjerg N

Revision

Dansk Revision Esbjerg

Godkendt Revisionsaktieselskab

Smedevej 33

6710 Esbjerg V

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Vestergård.

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

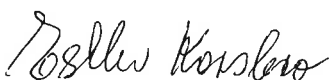
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 1. februar 2024

Bestyrelsen:



Esther Korsbro
Formand



Else Andreassen
Kasserer



Bent Fisker
Sekretær



Hanne Isabel Jensen
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Vestergård.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen Vestergård 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse sædvanlig praksis, 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 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.

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 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet - fortsat

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.

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.

Esbjerg, den 1. februar 2024

Dansk Revision Esbjerg
Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695


Claus Vium Jensen
Statsautoriseret revisor

Note	Resultatopgørelse	Realiseret 2023 DKK	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022 DKK
	Indtægter			
	Boligafgift	215.184	215.184	219.654
	Fællesudgifter	157.776	157.776	152.256
	Vedligeholdelseskonto	177.648	177.648	151.680
	Gebyrer i forbindelse med salg	27.000	0	27.000
	Refunderet udgift til energimærkning i forb. med salg	9.340	0	4.600
	Andel drift af hjertestarter, E/F Hesteskoen	1.378	0	938
	Erstatning, skade	0	0	16.408
	Ekstra affaldsspand	0	0	305
	Indtægter i alt	588.326	550.608	572.841
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	90.598	90.600	90.599
	Renovation	45.674	44.000	43.527
	Bygnings- og arbejdsskadeforsikring	22.655	22.000	20.897
	Bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring	1.270	1.300	1.270
	Elforbrug fællesarealer	3.204	8.000	6.641
	Drift af fællesarealer	24.277	15.500	30.473
	Snerydning og saltning	9.683	10.000	3.498
	Vedligeholdelse, løbende	25.126	0	119.465
	Nyanskaffelser	0	2.500	0
	Hjertestarter	1.875	1.800	1.875
	Selvrisiko, skader	0	0	10.302
	Forsikringskade	0	0	16.410
	ABF kontingent og hjemmeside	3.712	3.800	4.212
	Bestyrelsesomkostninger	5.000	5.000	5.000
	Mødeudgifter	10.770	13.000	7.293
	Gaver og blomster	600	1.000	520
	Nets-udgifter, gebyrer og kontorhold	7.476	11.400	3.936
	Bestyrelseskurser	135	1.000	270
	Revisorassistance, regnskab + bogholderi	19.375	12.000	15.125
	Salg af huse/botjek	23.000	0	18.600
	Konsulent/landinspektør	4.781	0	5.600
	Omkostninger i alt	299.211	242.900	405.513
	Resultat før finansielle poster	289.115	307.708	167.328
	Prioritetsrenter og bidrag	-35.525	-35.525	-36.704
	Renter bank	302	0	-1.922
	Finansielle poster netto	-35.223	-35.525	-38.626
	Årets resultat	253.892	272.183	128.702
	Forslag til resultatdisponering:			
	Afdrag prioritetsgæld	89.059	89.059	88.278
5	Overført til vedligeholdelse	152.522	177.648	32.215
	Hensættelse til senere kursudligning	450.000	0	0
4	Overført restandel af årets resultat	-437.689	5.476	8.209
	Disponeret i alt	253.892	272.183	128.702

Note	Balance, aktiver	2023 DKK	2022 DKK
1	16 andelsboliger	8.418.025	8.418.025
	Anlægsaktiver	8.418.025	8.418.025
	Sydjysk Sparekasse, foreningskonto	156.614	138.143
	Sydjysk Sparekasse, vedligeholdelseskonto	403.372	251.237
	Likvide beholdninger	559.986	389.380
	Omsætningsaktiver	559.986	389.380
	Aktiver	8.978.011	8.807.405

Note	Balance, passiver	2023 DKK	2022 DKK
	Andelsindskud	1.683.605	1.683.605
	Overført resultat m.v.	3.793.917	4.142.547
		5.477.522	5.826.152
	Reserveret til vedligeholdelse af boligerne	404.562	252.040
	Reserveret til senere kursudligning	450.000	0
	Egenkapital	6.332.084	6.078.192
2	Prioritetsgæld Nykredit	2.523.106	2.612.953
	Langfristet gæld i alt	2.523.106	2.612.953
	Andel af langfristet gæld der forfalder indenfor 1 år	89.846	89.058
	Afsat revisor	15.000	15.000
	Mellemregning, køber	0	1.900
	For meget indbetalt husleje	2.654	0
	Skyldig snerydning og saltning	3.999	0
	Selvrisko, forsikrings sag	11.322	10.302
	Kortfristet gæld i alt	122.821	116.260
	Gæld i alt	2.645.927	2.729.213
	Passiver	8.978.011	8.807.405
3	Sikkerhedsstillelser		
4	Eventualforpligtelser m.m.		
5	Nøgletalsoplysninger		

Egenkapitalopgørelse	2023 DKK	2022 DKK
Andelsindskud		
Indskuddet hidrører fra 10 stk. andelshavere:		
Type 115/115,5 m ² - 8 stk. á kr. 116.860	934.880	934.880
Type 102 m ² - 1 stk. á kr. 106.380	106.380	106.380
Type 91 m ² - 3 stk. á kr. 100.135	300.405	300.405
Type 76 m ² - 2 stk. á kr. 85.785	171.570	171.570
Type 89 m ² - 2 stk. á kr. 85.185	170.370	170.370
	<u>1.683.605</u>	<u>1.683.605</u>
Overført resultat m.v.		
Overført resultat primo	4.142.547	4.046.060
Årets afdrag prioritetsgæld	89.059	88.278
Overført restandel af årets resultat	-437.689	8.209
	<u>3.793.917</u>	<u>4.142.547</u>
Reserveret til vedligeholdelse af boligerne		
Saldo primo	252.040	219.825
Overført indeværende år:	177.648	151.680
Vedligeholdelse:		-119.465
Selvrisiko forsikringskade	-11.322	0
Tilbageført ikke opkrævet selvrisiko tidligere år	10.302	
Kloakservice	-1.742	0
Udendørs lamper	-11.020	0
Fugearbejde	-3.342	0
Kloakservice	-1.786	0
Riste	-425	0
Reparation af ventilation, tagrum	-2.069	0
Aftræk på loft	-3.022	0
VVS eftersyn	-700	0
	<u>404.562</u>	<u>252.040</u>
Reserveret til senere kursudligning		
Saldo primo	0	0
Årets regulering	450.000	0
	<u>450.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>6.332.084</u>	<u>6.078.192</u>

Noter	2023 DKK	2022 DKK
1 Ejendom		
Ejendommen er værdiansat til anskaffelsessum	<u>8.418.025</u>	<u>8.418.025</u>
Fastholdt ejendomsvurdering 2020	<u>15.300.000</u>	<u>15.300.000</u>
2 Prioritetsgæld		
Nykredit har den 2019 ydet et 30 årigt 0,5% kontantlån med hovedstol kr. 2.965.000 Lånet har en fast rente i 30 år på 0,8812 % + gældende bidragssats. Lånet afvikles over 30 år.		
Restgæld primo	2.702.011	2.790.289
Årets afdrag	-89.059	-88.278
Restgæld ultimo	<u>2.612.952</u>	<u>2.702.011</u>
Afdrag det kommende år	89.846	89.058
Andel af gæld der forfalder efter 5 år	2.155.707	2.244.766
Skattekursværdi	2.045.917	1.977.135
Restløbetid	26 år	27 år
3 Sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for ydet lån, har Nykredit pant i boliger med kr. 2.965.000.		
4 Eventualforpligtelser m.m.		
Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.		
Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Denne støtte kan, jf. §160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom, eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening. Beløbet udgør kr. 5.540.660.		

Noter

5 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I regnskabet 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 bekendtgørelse fra Indenrigs- og Boligministeriet, er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som note til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Ejendommens areal udgør iflg. BBR-oplysninger følgende:

	Antal	Areal (m ²)
B1 Andelsboliger	16	1.523
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0
B6 i alt	16	1.523

	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	Den del af huslejen der vedrører udgift til terminsydelse og ejendomsskat opkræves i forhold til andelsindskuddenes størrelse. Øvrige fællesudgifter og opkrævning til vedligeholdelse, sker med lige store beløb pr. bolig.			

D1 Foreningen er stiftet i: 1983

D2 Ejendommen er opført i: 1984

	Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X

Bestyrelsens forslag til værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien:

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1 Hvilket vurderingsprincip benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X

	Ja	Nej
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020 ?	X	

	kr.	kr. pr. m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.300.000	10.046
F3 Generalforsamlingsbestemt reserve	854.562	561
F4 Reserver i % af ejendomsværdi		6%

Noter

5 Nøgletal, fortsat

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

	kr. pr. andels-m ²
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ²	361
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	kr.
K1 Foreslået andelsværdi i gennemsnit pr. andels-m ² .	8.488
K2 Gæld - omsætningsaktiver i gennemsnit pr. andels-m ² .	1.370
K3 Ejendommens tekniske værdi i gennemsnit pr. andels-m ² .	9.857

	2021 kr.	2022 kr.	2023 kr.
J Årets overskud (før afdrag) kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	85	85	167

M1 Vedligeholdelse, løbende pr. andels-m ² .	77	78	16
M2 Vedligeholdelse og renovering mv. pr. andels-m ² .	0	0	0
Vedligeholdelse i alt pr. andels-m²	77	78	16

Finansielle forhold og afdrag

R Årets afdrag pr. andels-m ²	57	58	58
---	----	----	----

P Friværdi (gældsforp. sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) udgør:	69%
--	-----

Værdi af andelsbeviser

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af følgende tre metoder:

Metode 1 – "Anskaffelsespris"

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld.

Metode 2 – "Valuarvurdering"

Ejendommen måles til "handelsværdi", som opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar) og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Foreningen har ingen valuarvurdering.

Metode 3 – "Ejendomsvurdering"

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Foreningen har en ejendomsvurdering, opgjort af SKAT, der er modtaget før den 30/6 2020 og denne vurdering kan derfor fastholdes.

Den fastholdte ejendomsvurdering udgør kr. 15.300.000.

Foreningen kan frit vælge mellem disse tre metoder.

Værdiansættelsen er opgjort efter metode 3 – seneste ejendomsvurdering

Egenkapital jf. regnskab	6.332.084
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	-404.562
Reserveret til kursudligning	-450.000
	5.477.522
Ejendom indregnet i balancen til anskaffelsessum - tilbageført	-8.418.025
Fastholdt ejendomsvurdering indregnes	15.300.000
Prioritetsgæld - pantebrevsrestgæld	2.612.952
Prioritetsgæld - skattemæssig kursværdi	-2.045.917
Værdi af andelsbeviser i alt	<u>12.926.532</u>

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type m2	Procentvis fordeling	Oprindelig andelsbevis kr.	Værdi andelsbevis
115/115,5	6,94106	116.860	897.238
102	6,31858	106.380	816.774
91	5,94765	100.135	768.825
76	5,09532	85.785	658.648
89	5,05968	85.185	654.041

Herafter kan værdien af individuelle afholdte forbedringsudgifter tillægges værdien.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vestergård er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 samlede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse fra Indenrigs- og Boligministeriet krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, samt at give de efter andelsboliglovens krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter fra salgsgebyrer m.v. indtægtsføres i takt med at de modtages. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

OMKOSTNINGER

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

FINANSIELLE POSTER

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og bankmellemværende.

Finansielle indtægter udgør renter af bankindestående.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Andelsboligforeningen har ingen skattepligtige aktiviteter.

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 regnskabspraxis

Balancen

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Materielle anlægsaktiver. Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom ligeledes til kostpris.

TILGODEHAVENDER

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

EGENKAPITAL

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse og senere kursudligning. I henhold til vedtægterne 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 lånets restgæld ultimo regnskabsåret.

Den del af prioritetsgælden der afdrages i det kommende år, er opført som kortfristet gæld.

ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTELSER

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

NØGLEOPLYSNINGER

De i noten anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse fra Indenrigs- og Boligministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

ANDELSVÆRDI

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af særskilt note. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.