

ANDELSBOLIGFORENINGEN OVERSØVEJ I

OVERSØVEJ 1– 21, 6400 SØNDERBORG
CVR 32 84 45 29

ÅRSRAPPORT FOR 2023



Administrator
www.soebo.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Administrationserklæring	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	6
Årsrapport for tiden 1. januar – 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10-11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-23
Nøgleoplysninger	18-21
Andelsværdi	22-23

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Oversøvej I, 6400 Sønderborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 5. februar 2024

Bestyrelse:


Erik Birk


Lis Køhler


Hella Nielsen


Jette Moos


John Allan Wresnak

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 27. februar 2024.


Dirigent

ADMINISTRATOREKKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen Oversøvej I har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Sønderborg den 5. februar 2024

Administrator:



Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Oversøvej I.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Oversøvej I 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 foreningens 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 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 tilstrækkelig og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen 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 også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

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. Fejlinforma-

tioner 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 sammenlægninger, 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 foreningens 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 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.

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.

Sønderborg, den 5. februar 2024

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

GVR-nr. 18 06 16 35



Maj Kirkegaard Rotne

Statsaut. Revisor

MNE-nr. 41402

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

Andelsboligforeningen Oversøvej I
c/o Boligforeningen Søbo
Sundsmarkvej 14
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet i 1991 og er ejer af ejendommen matr. nr. 1642 Dybbøl Ejerlav, beliggende Oversøvej 1 - 21, Sønderborg, samt ejer af 1/3 af fælleshuset Bilskovvej 1, matr. nr. 1643 Dybbøl Ejerlav.

Ejendommen består af 19 boliger med samlet bruttoetageareal på 1.742 m².

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 3.070.404

Administration

Boligforeningen Søbo, Sundsmarkvej 14, 6400 Sønderborg
Forretningsfører: Hans Peter Hollænder

Bestyrelse

Erik W. Birk, formand
Lis Køhler
John Allan Wresnak
Jette Moos
Hella Nielsen

Revisor

Sønderjyllands Revision A/S

Bank

Sydbank A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Oversøvej I, 1-21, 6400 Sønderborg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse 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 boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelens værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er tilpasset "Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger" udgivet af Erhvervsstyrelsen i december 2021.

Vejledningen fraviges dog, da henlæggelserne i henhold til foreningens vedtægter § 32 stk. 4 medregnes i egenkapitalen ved beregningen af andelsværdien.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår i 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 forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

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

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab [eller amortisering af kurstab og låneomkostninger]) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Ejendom

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender med de værdier de skønnes at ville indbringe.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx henlæggelse til vedligeholdelse).

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder henlæggelse til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden værdiansættes til nominel værdi svarende til pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 9, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 22-23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter henlæggelser til vedligeholdelse af foreningens ejendom som iflg. andelsboligforeningens vedtægter indgår i andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. januar 2023 - 31. december 2023

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2023	2022	2023	forslag
	DKK	DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	(ej revideret)
Indtægter				
Boligafgift	837.360	877.851	837.360	837.360
Indtægter i alt	837.360	877.851	837.360	837.360
Omkostninger				
Ejendomsskat	102.160	35.277	102.160	104.000
Renovation og miljøgift	76.383	69.719	73.000	79.000
Forsikringer	24.683	23.850	26.000	26.000
Drift af fælleshus og udearealer	40.000	40.000	40.000	40.000
Administrationsbidrag	64.575	58.540	63.900	64.900
1 Bestyrelsesudgifter - kontorhold	4.078	4.031	6.000	6.100
Vedligeholdelse af bygninger	13.341	49.304	15.000	20.000
Valuarvurdering	8.750	0	8.500	0
Vedligeholdelse af udenomsarealer	971	0	5.000	5.000
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:				
Andre afholdte udgifter	82.634	1.000	0	0
Revision	14.125	11.375	12.000	13.500
Generalforsamling m.m.	770	544	800	800
Omkostninger i alt	432.471	293.641	352.360	359.300
Resultat før finansielle poster	404.889	584.210	485.000	478.060

Resultatopgørelse 1. januar 2023 - 31. december 2023

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2023	2022	2023	forslag
	DKK	DKK	DKK	2024
			(ej revideret)	(ej revideret)
2	Finansielle indtægter	6.550	0	3.000
3	Finansielle omkostninger	148.378	160.222	148.362
	Finansielle poster, netto	-141.828	-148.891	-145.362
	Årets resultat	263.061	336.109	332.698
	Forslag til resultatdisponering:			
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	89.523	89.620	89.510
	Overført restandel af årets resultat	46.173	125.368	33.188
	Overført til overført resultat m.v. i alt	135.696	214.988	122.698
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	-82.634	-1.000	0
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	200.000	200.000	200.000
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligehold central varme anlæg	10.000	10.000	10.000
		127.366	209.000	210.000
	Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	127.366	209.000	210.000
	Disponeret i alt	263.061	423.988	332.698
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	263.061	423.988	332.698
	Betalte prioritetsafdrag	-89.523	-89.620	-89.510
	Likviditetsresultat i alt	173.539	334.368	243.188

Balance 31. december 2023

Aktiver

Note		Pr. 31/12 2023	Pr. 31/12 2022
		DKK	DKK
4	Ejendommens anskaffelsesværdi	15.351.704	15.351.704
	Kontantværdi 2020:		
	heraf grundværdi		
		kr. 14.600.000	
		kr. 3.721.800	
	Anlægsaktiver i alt	15.351.704	15.351.704
	Tilgodehavende boligafgifter	3.820	0
	Andre tilgodehavender	424	0
5	Likvide midler	2.575.641	1.927.939
	Omsætningsaktiver i alt	2.579.886	1.927.939
	Aktiver i alt	17.931.590	17.279.643

Balance 31. december 2023

Passiver

Note	Pr. 31/12 2023	Pr. 31/12 2022
	DKK	DKK
6		
Andelskapital	3.070.404	3.070.404
Opsparede afdrag	3.678.123	3.588.601
Kurstab indfrielse gl. lån	-4.205.488	-4.205.488
Overført resultat m.v.	406.436	281.068
Årets resultat	46.173	125.368
Egenkapital før andre reserver	2.995.648	2.859.953
Andre reserver:		
Henlæggelser til vedligeholdelse af ejendom	633.430	516.065
Henlæggelser til vedligeholdelse af varmeanlæg	234.452	224.452
Egenkapital i alt	3.863.531	3.600.470
7		
Prioritetsgæld	13.466.904	13.556.329
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.466.904	13.556.329
7		
Prioritetsgæld	89.425	89.522
Skyldige omkostninger	17.910	33.322
Afregning andelsbeviser	490.000	0
Forudbetalte boligafgifter	3.820	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	601.155	122.844
Gældsforpligtelser i alt	14.068.059	13.679.173
Passiver i alt	17.931.590	17.279.643
8		
Sikkerhedsstillelser		
9		
Nøgleoplysninger		
10		
Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer		
11		
Oplysning om støtte fra staten		
12		
Opgørelse af andelenes værdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023:

Note	Pr. 31/12 2023	Pr. 31/12 2022
	DKK	DKK
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	3.070.404	3.070.404
Anlægsaktiver i alt	3.070.404	3.070.404
Overført resultat mv.		
Overført resultat primo	406.436	281.068
Afdrag prioritetsgæld	3.678.123	3.588.601
Kurstab indfrielse gl. lån	-4.205.488	-4.205.488
Rest af årets resultat	46.173	125.368
	-74.756	-210.451
Egenkapital før andre reserver	2.995.648	2.859.953
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	516.065	317.065
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	200.000	200.000
Anvendt i året	-82.634	-1.000
	633.430	516.065
Reserve for vedligeholdelse af varmeanlæg		
Reserve primo	224.452	214.452
Reserveret i året	10.000	10.000
Anvendt i året	0	0
	234.452	224.452
Andre reserver i alt	867.882	740.517
Egenkapital i alt	3.863.531	3.600.470

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
1 Kontorholdsudgifter		
Kontorhold	0	551
Porto og gebyrer	4.078	2.807
Blomster og gaver	0	673
	<u>4.078</u>	<u>4.031</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter bankbeholdning	6.550	0
	<u>6.550</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter af realkredit lån	148.378	148.908
Diverse renter - negativ indlånsrente	0	11.314
	<u>148.378</u>	<u>160.222</u>
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2023	Pr. 31/12-2022
	DKK	DKK
4 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde	15.351.704	15.351.704
I alt	<u>15.351.704</u>	<u>15.351.704</u>
5 Likvide midler		
Sydbank konto nr. 200 44 72	2.534.436	1.886.882
Nykredit	41.205	41.057
I alt	<u>2.575.641</u>	<u>1.927.939</u>

Noter til årsregnskabet

			Balance Pr. 31/12-2023	Balance Pr. 31/12-2022
			<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
6 Andelskapital				
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum			3.070.404	3.070.404
I alt			<u>3.070.404</u>	<u>3.070.404</u>
7 Prioritetsgæld				
	<u>Restløbetid</u>	<u>kr.</u>	<u>%</u>	<u>Restgæld</u>
	år			DKK
Lån hos realkreditinstitutter				
Nykredit lån 3063596-03	27 1/4 år			11.154.000
Obligations lån				
Afdrag		0,00		
Renter		55.770,00	0,5%	
Bidrag		94.809,00		
Erhvervskroner		-16.731,00		
Nykredit lån 3063596-04	27 1/4 år			2.402.329
Tilpasningslån F5				
Afdrag		89.522,60		
Renter		-2.677,60	-0,1089%	
Bidrag		20.895,32		
Erhvervskroner		-3.687,40		
Restgæld, ultimo				<u>13.556.329</u>
Kursværdi af restgælden pr. 31/12-2023			9.801.128	

Noter til årsregnskabet

	Balance Pr. 31/12-2023	Balance Pr. 31/12-2022
	DKK	DKK
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gælden (under 1 år)	89.425	89.522
Lang del af gælden (mere end 1 år)	13.466.904	13.556.329
	<u>13.556.329</u>	<u>13.645.851</u>

Informationer om indregnede lån:

Nykredit 3063396-03, obligationslån. Hovedstol kr. 11.154.000. Fast rente 0,5% p.a., konvertibelt. Lånet er afdragsfrit indtil juni 2031. Næste års afdrag udgør kr. 0.

Nykredit 3063596-04, Tilpasningslån F5 - kontant lån. Hovedstol kr. 2.649.000. Variabel rente, konvertibelt. Rentetilpasning næste gang 31/03-2026. Næste års afdrag udgør kr. 89.425.

8 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 13.556 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 15.352 t.kr.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 8 om nøgleoplysninger.

Noter til årsregnskabet

9 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Oversøvej 1 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

Bekendtgørelse nr. 1392 af 14/06/2021 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31/12 2023 Stk.	31/12 2023 m2	31/12 2022 m2	31/12 2021 m2
B1	Andelsboliger	19	1.742	1.742	1.742
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	19	1.742	1.742	1.742

Felt nr.	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					

Felt nr.		Ar
D1	Foreningens stiftelsesår	1991
D2	Ejendommens opførelsesår	1992

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?		X
E2	Nykredit har over for administrator oplyst, at andelshaverne over for dem ikke hæfter personligt, for det i foreningens optagede kreditforeningslån. Andelshaverne hæfter alene med deres foreningsindskud, jf. § 5 stk. 1 i foreningens vedtægter.		

Noter til årsregnskabet

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		Ja	Nej X
F2	Forklaring på udregning: Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	Anvendt værdi 31/12 2023 kr. 18.900.000	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2 10.850	
F3	Forklaring på udregning: Generalforsamlingsbestemte reserver	Andre reserver 31/12 2023 kr. 867.882	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2 498	
F4	Forklaring på udregning: Reserver i procent af ejendomsværdi		$(F3 * 100) / F2$ 4,6%	
G1	Sæt kryds Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		Ja	Nej 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

Noter til årsregnskabet

Forklaring på udregning:

(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.				kr. pr. m2
H1	Boligafgift	69.780	* 12 /	1.742
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.742
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.742
				480,7
				0
				0

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.		År 2021	År 2022	År 2023
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	-103	243	151

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.		kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	6.410
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	6.595
K3	Teknisk andelsværdi	13.005

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m2 ultimo året i alt (B6)

Felt nr.		År 2021	År 2022	År 2023
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	12	28	13
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	63	1	47
M3	Vedligeholdelse i alt	75	29	60

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi	8%

Noter til årsregnskabet

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
Feltnr.		År 2021 kr. pr. m2	År 2022 kr. pr. m2	År 2023 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	134	51	51

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøglepålysninger 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)	kr. pr. m2 i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	8.381	8.381
Anskaffelsessum (kostpris)	8.813	8.813
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.595	6.595
		kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2		481
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		16
Øvrige omkostninger		50
Finansielle poster, netto		21
Afdrag		13
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

10 Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer:

I henhold til vedtægterne §31 stk. 5 skal det oplyses at administrator har tegnet forretningsfører- og bestyrelsesansvarsforsikring med en dækning på kr. 1.000.000 og en selvrisiko på kr. 25.000 pr. skade for professionelt ansvar og kr. 5.000 pr. skade for ansvar der pålægges forretningsfører eller medlem af bestyrelsen.

Forsikringen omfatter tillige bestyrelsen i andelsboligforeningen.

11 Oplysning om støtte fra staten

Der er modtaget ydelsesstøtte til løbende dækning af ydelser hos Realkredit Danmark.

Ydelsesstøtten kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. Den samlede modtagne støtte udgør pr. 31. december 2013 kr. 3.458.839.

Andelshaverne der er medlemmer ved opløsningen af boligforeningen hæfter solidarisk og personligt for tilbagebetalingen, dog kun med et beløb svarende til den enkelte andelshavers andel af provenuet.

Noter til årsregnskabet

12 Opgørelse af andelenes værdi pr. 31/12-2023

Bestyrelsen skal oplyse andelens værdi pr. statusdagen i en note til årsrapporten.
 I henhold til vedtægternes § 32.4 medregnes henlæggelserne i værdiansættelsen.
 I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020, opgøres andelens værdi efter 3 forskellige principper:

- 1) Anskaffelsessum
- 2) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme
- 3) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.

Bestyrelsen foreslår værdiansættelse efter metode III - valuarvurderingen.

Den foreliggende valuarvurdering er gældende til den 11/7-2024.

Andelskapital	3.070.404
----------------------	------------------

Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	2.995.648
Henlagt til vedligeholdelse	867.882
Beregningsgrundlag	<u>3.863.531</u>

	Oprindelig indskud:		Beregnet indskud:	
	168.156		11 boliger a' kr.	211.593 =
	152.586		8 boliger a' kr.	192.001 =
Andelenes samlede værdi				<u>3.863.531</u>

Noter til årsregnskabet

Metode II (Den offentlige vurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance		2.995.648
Henlagt til vedligeholdelse		867.882
Kontantværdi 2020:	14.600.000	
Anskaffelsessum	<u>-15.351.704</u>	
Regulering ejendommens værdi		-751.704
Restgæld, regnskabsmæssig værdi	13.556.329	
Restgæld, kursværdi	<u>-9.801.128</u>	
		<u>3.755.201</u>
Andelenes samlede værdi		<u>6.867.027</u>

Metode III (Valuarvurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance		2.995.648	
Henlagt til vedligeholdelse		867.882	
Valuarvurdering 11/1 - 2023 (gældende 18 mdr.)	18.900.000		
Anskaffelsessum	<u>-15.351.704</u>		
Regulering ejendommens værdi		3.548.296	
Restgæld, regnskabsmæssig værdi	13.556.329		
Restgæld, kursværdi	<u>-9.801.128</u>		
		<u>3.755.201</u>	
Andelenes samlede værdi		<u>11.167.027</u>	
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
168.156	11 boliger a' kr.	611.582 =	6.727.398
152.586	8 boliger a' kr.	554.954 =	<u>4.439.630</u>
Andelenes samlede værdi			<u>11.167.027</u>

	<u>11.167.027</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	3.070.404	3,64

De beregnede regulerede indskud svarer til max. priser som lejlighederne må handles til (jf. vedtægterne § 14 stk. 1 pkt. a).