

# ANDELSBOLIGFORENINGEN BOSAGER III

BOSAGERGÅRDEN 15 – 17, 6400 SØNDERBORG

CVR 32 84 44 21

ÅRSRAPPORT FOR 2022



Administrator  
[www.soebo.dk](http://www.soebo.dk)

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Administrationserklæring	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger	6
<b>Årsrapport for tiden 1. januar – 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10-11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-21
Nøgleoplysninger	17-20
Andelsværdi	21

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Bosager III, 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 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 20. februar 2023

### Bestyrelse:



Ivan Matthiesen



Bernd Hinrichsen



Nico Kleemann

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 14. marts 2023.



Dirigent

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen Bosager III har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Sønderborg den 20. februar 2023

**Administrator:**



---

**Hans Peter Hollænder**  
Forretningsfører  
Boligforeningen Søbo

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bosager III.*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bosager III for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 aflægges 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 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 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 20. februar 2023

## Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35



Maj Kirkegaard Rotne

Statsaut. Revisor  
MNE-nr. 41402

**FORENINGSOPLYSNINGER****Foreningen**

Andelsboligforeningen Bosager III  
c/o Boligforeningen Søbo  
Sundsmarkvej 14  
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet i 1992 og er ejer af ejendommen matr. nr. 5221 Sønderborg, beliggende Bosagergården 15-17, Sønderborg.

Ejendommen består af 18 boliger med samlet bruttoetageareal på 1.542 m<sup>2</sup>.

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 2.370.452

**Administration**

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

**Bestyrelse**

Ivan Matthiesen  
Bernd Hinrichsen  
Nico Kleemann

**Revisor**

Sønderjyllands Revision A/S, Sønderborg  
Statsautoriseret revisionselskab

**Bank**

Sydbank A/S

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bosager III, Bosagergården 15-17, 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 medregnes i egenkapitalen ved beregningen af andelsværdien. Dette er vedtaget ved en ekstraordinær generalforsamling den 26. juni 2013.

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. Der har ingen finansielle indtægter været i perioden.

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 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 kursstab 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 nominal 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 noter.

**Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 7, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

**Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 21. 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.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

## Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2022	2021	2022	forslag
	DKK	DKK	DKK	2023
			(ej revideret)	(ej revideret)
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift	715.488	736.308	715.488	715.488
Korrektioner tidligere år:				
udbetalt for forsikringskade	0	22.895	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>715.488</b>	<b>759.203</b>	<b>715.488</b>	<b>715.488</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat	39.091	37.201	39.000	41.000
Renovation og miljøgift	39.773	36.575	38.000	41.000
El-udgifter	14.517	7.132	8.500	20.000
Honorar vand- og varmeregnskab	7.748	6.204	6.500	9.000
Forsikringer og Falck	15.439	12.466	14.825	17.000
Administrationsbidrag	52.051	50.734	50.900	57.000
1 Bestyrelsesudgifter - opkr. boligafgifter	2.759	3.169	3.300	4.900
Kontingent grundejerforening	1.350	1.350	1.350	1.350
Renholdelse (trappevask m.m.)	11.293	13.020	0	18.000
Vedligeholdelse af bygninger	32.415	11.560	40.000	40.000
Vedligeholdelse af udenomsarealer	38.370	42.776	35.000	35.000
Energimærkning	13.390	0	0	0
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:	143.205	56.676	100.000	50.000
Generalforsamling m.m.	900	0	2.000	2.000
Diverse	196	0	500	500
Korrektioner vedr. tidl. år	7.492	500	0	0
Revision	11.250	10.875	11.000	12.000
<i>Ekstraordinære udgifter:</i>				
Valuarvurdering af ejendommen	0	0	8.600	0
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>431.239</b>	<b>290.238</b>	<b>359.475</b>	<b>348.750</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>284.249</b>	<b>468.965</b>	<b>356.013</b>	<b>366.738</b>

## Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2022	2021	2022	forslag
	DKK	DKK	DKK	2023
			(ej revideret)	DKK
				(ej revideret)
Finansielle indtægter	0	0	0	0
2 Finansielle omkostninger	222.230	225.450	127.629	211.254
<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-222.230</b>	<b>-225.450</b>	<b>-127.629</b>	<b>-211.254</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>62.018</b>	<b>243.515</b>	<b>228.384</b>	<b>155.484</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	119.629	118.718	213.371	120.646
Overført restandel af årets resultat	-14.405	81.473	15.013	-15.162
<b>Overført til overført resultat m.v. i alt</b>	<b>105.223</b>	<b>200.191</b>	<b>228.384</b>	<b>105.484</b>
Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	-143.205	-56.676	-100.000	-50.000
Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	100.000	100.000	100.000	100.000
	-43.205	43.324	0	50.000
<b>Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt</b>	<b>-43.205</b>	<b>43.324</b>	<b>0</b>	<b>50.000</b>
<b>Disponeret</b>	<b>62.018</b>	<b>243.515</b>	<b>228.384</b>	<b>155.484</b>
<b>Likviditetsresultat:</b>				
Årets resultat	62.018	243.515	228.384	155.484
Betalte prioritetsafdrag	-119.629	-118.718	-213.371	-120.646
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>-57.610</b>	<b>124.797</b>	<b>15.013</b>	<b>34.838</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

Note		Pr. 31/12 2022	Pr. 31/12 2021
		DKK	DKK
3	Ejendommens anskaffelsesværdi	11.852.216	11.852.216
	Kontantværdi 2020:		
	kr. 14.000.000		
	heraf grundværdi	kr. 3.370.700	
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.852.216</b>	<b>11.852.216</b>
4	Likvide midler	1.335.202	1.272.205
	Tilgodehavender	0	32
	Uafsluttet varmeregnskab	89.600	85.160
	Uafsluttet vandregnskab	54.173	61.034
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.478.976</b>	<b>1.418.431</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.331.192</b>	<b>13.270.647</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

Note	Pr. 31/12 2022	Pr. 31/12 2021
	DKK	DKK
5		
Andelskapital	2.370.452	2.370.452
Opsparede afdrag	2.913.575	2.793.947
Kurstab indfrielse lån	-3.966.072	-3.966.072
Overført resultat m.v.	362.235	376.640
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>1.680.190</b>	<b>1.574.967</b>
<b>Andre reserver:</b>		
Henlæggelser til vedligeholdelse af ejendom	333.032	376.237
Henlæggelser til vedligeholdelse af varmeanlæg	171.689	171.689
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.184.912</b>	<b>2.122.893</b>
6		
Prioritetslån	10.742.340	10.862.888
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.742.340</b>	<b>10.862.888</b>
6		
Prioritetslån	120.546	119.626
Depositum vedr. forbrugsregnskaber	3.500	0
Uafsluttet varmeregnskab	98.460	90.510
Uafsluttet vandregnskab	68.400	63.450
Skyldige omkostninger	113.034	11.280
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>403.940</b>	<b>284.866</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.146.280</b>	<b>11.147.754</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>13.331.192</b>	<b>13.270.647</b>
7		
Nøgleoplysninger		
8		
Ansvarsforsikring bestyrelsesmedlemmer		
9		
Garantistillelser		
10		
Oplysning om støtte fra staten		
11		
Opgørelse af andelenes værdi		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022:

Note	Pr. 31/12 2022	Pr. 31/12 2021
	DKK	DKK
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud primo	2.370.452	2.370.452
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.370.452</b>	<b>2.370.452</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Overført resultat primo	376.640	295.167
Afdrag prioritetsgæld	2.913.575	2.793.947
Kurstab indfrielse gl. lån	-3.966.072	-3.966.072
Rest af årets resultat	-14.405	81.473
	<b>-690.262</b>	<b>-795.485</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>1.680.190</b>	<b>1.574.967</b>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserve primo	547.927	504.603
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	100.000	100.000
Anvendt i året	-143.205	-56.676
	<b>504.722</b>	<b>547.927</b>
<b>Andre reserver i alt</b>	<b>504.722</b>	<b>547.927</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.184.912</b>	<b>2.122.894</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>1 Kontorholdsudgifter</b>		
Porto (PBS husleje) og gebyrer	2.759	3.169
	<u>2.759</u>	<u>3.169</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter af realkredit lån	213.371	215.473
Låneomk. omlægning af lån 2020	0	0
Negativ indlånsrente	8.859	9.978
	<u>222.230</u>	<u>225.450</u>
	<b>Balance</b>	<b>Balance</b>
	<b>Pr. 31/12-2022</b>	<b>Pr. 31/12-2021</b>
	DKK	DKK
<b>3 Ejendommens værdi</b>		
Anskaffelsessum ifølge skøde	11.852.216	11.852.216
<b>I alt</b>	<u>11.852.216</u>	<u>11.852.216</u>
<b>4 Likvide midler</b>		
Sydbank konto nr. 1793877 (denne konto indeholder også afr. andelsbeviser)	575.147	506.923
Sydbank konto nr. 1406462	760.055	765.283
<b>I alt</b>	<u>1.335.202</u>	<u>1.272.205</u>



## Noter til årsregnskabet

		Balance Pr. 31/12-2022	Balance Pr. 31/12-2021
		DKK	DKK
<b>5 Andelskapital</b>			
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum		2.370.452	2.370.452
<b>I alt</b>		<b>2.370.452</b>	<b>2.370.452</b>
<b>6 Prioritetslån</b>			
	Restløbetid	kr.	%
			Restgæld
			DKK
<b>Lån hos realkreditinstitutter</b>			
<b>Realkredit Danmark 19630533-004</b>	27 år 3 mdr		8.649.000
Obligationslån, hovedstol		8.649.000	
Afdragsfrihed indtil 31/3-2030			
Afdrag		0	
Renter		86.490	1,0000%
Bidrag		86.490	
<b>Realkredit Danmark 19630533-005</b>	17 år 3 mdr		2.213.886
Kontantlån, hovedstol		2.541.000	
Afdrag		119.629	
Renter		17.504	0,7648%
Bidrag		22.887	
Restgæld, ultimo			10.862.886
Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2022:			7.793.268
		Balance Pr. 31/12-2022	Balance Pr. 31/12-2021
		DKK	DKK
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen:</b>			
Kort del af gælden (under 1 år)		120.546	119.626
Lang del af gælden (mere end 1 år)		10.742.340	10.862.888
		<b>10.862.886</b>	<b>10.982.514</b>

### Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark 19630533-004, obligationslån. Næste års afdrag udgør kr. 0.  
Realkredit Danmark 19630533-005, kontantlån. Næste års afdrag udgør kr. 120.546.

## Noter til årsregnskabet

### 7 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Bosager 3 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 2022	31/12 2022	31/12 2021	31/12 2020
		Stk.	m2	m2	m2
B1	Andelsboliger	18	1.542	1.542	1.542
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	18	1.542	1.542	1.542

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?				X
C3	Boligafgiften fordeles ud fra den oprindelige boligafgift.				

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1992
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	Realkredit Danmark 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

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X		
Feltnr.	Sæt kryds		Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	16.000.000	10.376		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2022 kr.	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	504.722	327		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	$(F3 * 100) / F2 \%$			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3,2%			
Feltnr.	Sæt kryds		Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X		
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?			X	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			X	
	Forklaring på udregning:	$(\text{Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.}) * 12$ m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)			
Feltnr.			kr. pr. m2		
H1	Boligafgift	59.624	* 12 /	1.542	464
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.542	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.542	0

## Noter til årsregnskabet

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
Felt nr.		År 2020 kr. pr. m2	År 2021 kr. pr. m2	År 2022 kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	26	158	40
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			6.097
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			6.269
K3	Teknisk andelsværdi			12.366
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m2 ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2020 kr. pr. m2	År 2021 kr. pr. m2	År 2022 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	30	35	55
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	120	37	93
M3	Vedligeholdelse i alt	150	72	148
Forklaring på udregning:		<u>(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100</u>		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Felt nr.		%		
P	Friværdi			6%
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
Felt nr.		År 2020 kr. pr. m2	År 2021 kr. pr. m2	År 2022 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	72	77	78

## Noter til årsregnskabet

### 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)	kr. pr. m2 i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	9.079	9.079
Anskaffelsessum (kostpris)	7.686	7.686
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.269	6.269
		<b>kr. pr. m2</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2 ultimo (H1)		464
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>%</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		28
Øvrige omkostninger		28
Finansielle poster, netto		29
Afdrag		15
		<b>100</b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<b>100</b>

### 8 Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer:

I henhold til vedtægterne §31 stk. 5 skal det oplyses at administrator har tegnet forretningfører- og bestyrelsesansvarsforsikring med en dækning på kr. 1.000.000 og en selvrisko 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.

### 9 Garantistillelser

#### Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 10.863 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 11.852 t.kr.

#### Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 7 om nøgleoplysninger.

### 10 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. 2.508.924.

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 provenu.

## Noter til årsregnskabet

### 11 Opgørelse af andelenes værdi pr. 31/12-2022

Bestyrelsen skal oplyse andelens værdi pr. statusdagen i en note til årsrapporten.

I henhold til vedtægternes § 32 stk. 4 medregnes henlæggelserne i værdiansættelsen.

I henhold til lovekendtgørelse 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 følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 15:

#### Kontant handelsværdi (fastholdt værdi):

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020, og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttet på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 13.01.2020 af ejendomsmægler og valuar Jørgen Bennett Boisen, BB Erhvervsrådgiver. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 16.000.000.

<b>Andelskapital</b>			<u>2.370.452</u>
Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance			1.680.190
Henlagt til vedligeholdelse			504.722
Valuarvurdering 13/1-2020 - fastholdt værdi	16.000.000		
Anskaffelsessum	<u>-11.852.216</u>		
Regulering ejendommens værdi			4.147.784
Restgæld	10.862.886		
Kursværdi af gælden	<u>-7.793.268</u>		
			<u>3.069.618</u>
<b>Andelenes samlede værdi</b>			<u>9.402.314</u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
152.889	12 boliger a' kr.	606.429 =	7.277.145
103.741	4 boliger a' kr.	411.485 =	1.645.940
60.410	2 boliger a' kr.	239.614 =	479.228
<b>Andelenes samlede værdi</b>			<u>9.402.314</u>
		<u>9.402.314</u>	
<b>Værdi pr. indskudt andelskrone</b>		2.370.452	3,97