

ANDELSBOLIGFORENINGEN OVERSØVEJ II

OVERSØVEJ 18 – 45, 6400 SØNDERBORG
CVR 33 45 35 23

ÅRSRAPPORT FOR 2022



Administrator
www.soebo.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Administrationserklæring	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	6
Årsrapport for tiden 1. januar – 31. december 2022	
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 2022 for Andelsboligforeningen Oversøvej II, 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 2. februar 2023

Bestyrelse:


Krista Schrøder


Lars Pustal Nissen


Lone Bengtson

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 23. februar 2023.


Dirigent

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen Oversøvej II 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 2. februar 2023

Administrator:



Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Oversøvej II.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Oversøvej II 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse at det opnåede revisionsbevis er 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 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 2. februar 2023

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 18 06 16 35

Maj Kirkegaard Rotne

Statsaut. Revisor

MNE-nr. 41402

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

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

Andelsboligforeningen er stiftet i 1992 og er ejer af ejendommen matr. nr. 1645 Dybbøl Ejerlav, beliggende Oversøvej 18 - 45, Sønderborg, samt ejer af 1/3 af fælleshuset Bilskovvej 1, matr. nr. 1643 Dybbøl Ejerlav.

Ejendommen består af 19 boliger med samlet bruttoetageareal på 1.761 m².

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 2.999.029

Administration

Boligforeningen Søbo, Sundsmarkvej 14, 6400 Sønderborg

Bestyrelse

Krista Schrøder
Lars Pustal Nissen
Lone Bengtson

Revisor

Sønderjyllands Revision A/S

Bank

Sydbank A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Oversøvej II, 18-45, 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.

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, indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, 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 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 8, 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.

Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2022	2021	2022	forslag
	DKK	DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	(ej revideret)
Indtægter				
Boligafgift	1.115.628	1.115.628	1.115.628	1.218.823
Årets underskud	0	0	12.254	0
Indtægter i alt	1.115.628	1.115.628	1.127.882	1.218.823
Omkostninger				
Ejendomsskat	42.196	42.305	42.200	42.614
Renovation og miljøgift	69.326	65.720	67.000	73.000
Forsikringer	39.213	35.183	37.000	42.000
Drift af fælleshus	40.000	35.000	40.000	40.000
Administrationsbidrag	58.148	56.677	57.500	63.500
1 Porto og gebyrer	2.870	2.341	2.500	4.000
2 Gaver og diverse	6.063	1.660	1.500	1.500
Vedligeholdelse af bygninger	275	9.008	25.000	25.000
Vedligeholdelse af udenomsarealer	0	0	4.000	4.000
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:				
Andre afholdte udgifter	137.479	53.238	0	85.000
Revision	11.125	10.625	10.500	11.500
Generalforsamling m.m.	371	333	1.300	1.800
Omkostninger i alt	407.066	312.089	288.500	393.914
Resultat før finansielle poster	708.562	803.539	839.382	824.909

Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-	
	2022	2021	2022	forslag	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
			(ej revideret)	(ej revideret)	
3	Finansielle omkostninger	531.959	341.679	332.436	333.120
	Finansielle poster, netto	-531.959	-341.679	-332.436	-333.120
	Årets resultat	176.604	461.860	506.946	491.789
	Forslag til resultatdisponering:				
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	431.488	425.939	431.946	451.789
	Indeksregulering af indeksslån	-198.469	-205	0	0
	Overført restandel af årets resultat	6.063	14.364	0	0
	Overført til overført resultat m.v. i alt	239.081	440.097	431.946	451.789
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	-137.479	-53.238	0	-85.000
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	75.000	75.000	75.000	125.000
		-62.479	21.763	75.000	40.000
	Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	-62.479	21.763	75.000	40.000
	Disponeret	176.604	461.860	506.946	491.789
	Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	176.604	461.860	506.946	491.789
	Betalte prioritetsafdrag	-431.488	-425.939	-431.946	-451.789
	Indeksregulering af indeksslån	198.469	205	0	0
	Likviditetsresultat i alt	-56.415	36.126	75.000	40.000

Balance 31. december 2022

Aktiver

Note		Pr. 31/12 2022	Pr. 31/12 2021
		DKK	DKK
4	Ejendommens anskaffelsesværdi	14.995.146	14.995.146
	Kontantværdi 2020:		
	heraf grundværdi	kr. 14.750.000	kr. 3.425.100
		kr. 3.425.100	
	Anlægsaktiver i alt	14.995.146	14.995.146
	Div. opkrævning vedr. boligafgift	0	132
5	Likvide midler	420.309	880.978
	Omsætningsaktiver i alt	420.309	881.109
	Aktiver i alt	15.415.455	15.876.255

Balance 31. december 2022

Passiver

Note	Pr. 31/12 2022	Pr. 31/12 2021
	DKK	DKK
6		
Andelskapital	2.999.029	2.999.029
Opsparede afdrag	11.291.058	10.859.570
Indeksregulering af prioritetsgæld primo	-5.036.002	-5.035.797
Indeksregulering af prioritetsgæld for året	-198.469	-205
Overførsel af årenes resultat	246.478	232.114
Årets resultat	6.063	14.364
Egenkapital før andre reserver	9.308.157	9.069.075
Andre reserver:		
Henlæggelser til vedligeholdelse af ejendom	156.644	219.122
Egenkapital i alt	9.464.800	9.288.197
7		
Prioritetsgæld	5.496.521	5.740.603
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.496.521	5.740.603
7		
Prioritetsgæld	443.009	431.945
Skyldige omkostninger	11.125	10.999
Afregning af andelsbeviser	0	400.000
Forudbetalte boligafgifter	0	4.511
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	454.134	847.455
Gældsforpligtelser i alt	5.950.654	6.588.058
Passiver i alt	15.415.455	15.876.255
8		
Nøgleoplysninger		
9		
Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer		
10		
Garantistillelser		
11		
Oplysning om støtte til staten		
12		
BBR registrering og matrikulære forhold		
13		
Opgørelse af andelenes værdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022:

Note	Pr. 31/12 2022	Pr. 31/12 2021
	DKK	DKK
Andelsindskud		
Andelsindskud	2.999.029	2.999.029
Anlægsaktiver i alt	2.999.029	2.999.029
Overført resultat mv.		
Overført resultat primo	246.478	232.114
Opsparede afdrag	11.291.058	10.859.570
Indeksregulering af prioritetsgæld	-5.234.471	-5.036.002
Rest af årets resultat	6.063	14.364
	6.309.128	6.070.046
Egenkapital før andre reserver	9.308.157	9.069.075
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	219.122	197.360
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	75.000	75.000
Anvendt i året	-137.479	-53.238
	156.644	219.122
Andre reserver i alt	156.644	219.122
Egenkapital i alt	9.464.800	9.288.197

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
1 Porto og gebyrer		
PBS-gebyr og andre gebyrer	2.870	2.341
	<u>2.870</u>	<u>2.341</u>
2 Gaver og diverse		
Gaver og blomster	3.149	800
Kontorartikler	0	860
Diverse	2.914	0
	<u>6.063</u>	<u>1.660</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter og bidrag af realkredit lån	328.136	335.864
Ydelsesstøtte realkreditlån	0	0
Negativ indlånsrente	5.354	5.610
Indeksregulering	198.469	205
	<u>531.959</u>	<u>341.679</u>
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2022	Pr. 31/12-2021
	DKK	DKK
4 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde	14.995.146	14.995.146
I alt	<u>14.995.146</u>	<u>14.995.146</u>
5 Likvide midler		
Sydbank konto nr. 1380196	420.309	880.978
I alt	<u>420.309</u>	<u>880.978</u>

Noter til årsregnskabet

		Balance Pr. 31/12-2022 DKK	Balance Pr. 31/12-2021 DKK
6	Andelskapital		
	Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum	2.999.029	2.999.029
	I alt	2.999.029	2.999.029
7	Prioritetsgæld		
	Restløbetid	kr.	%
			Restgæld DKK
	Lån hos realkreditinstitutter		
	Realkredit Danmark 1973.6680-001	14 år 6 mdr.	1.236.867
	Indekslån, hovedstol/Tinglyst beløb	2.495.400	
	Afdrag	90.099	
	Renter og bidrag	75.255	
	Ydelsesstøtte	0	
	Indeks regulering, restgæld	41.335	
	Realkredit Danmark 1973.6680-003	14 år 6 mdr.	3.680.603
	Indekslån, hovedstol/Tinglyst beløb	7.486.400	
	Afdrag	269.270	
	Renter og bidrag	214.516	
	Ydelsesstøtte	0	
	Indeks regulering, restgæld	123.029	
	Realkredit Danmark 1973.6680-005	15 år	973.711
	Indekslån, hovedstol/Tinglyst beløb	1.927.300	
	Afdrag	69.048	
	Renter og bidrag	35.949	
	Ydelsesstøtte	0	
	Indeks regulering, restgæld	32.498	
	Realkredit Danmark 1973.6680-006	16 år 6 mdr.	48.348
	Indekslån, hovedstol/Tinglyst beløb	87.000	
	Afdrag	3.070	
	Renter og bidrag	2.415	
	Ydelsesstøtte	0	
	Indeks regulering, restgæld	1.606	
	Restgæld, ultimo		5.939.529
	Alle fire lån er indeksslån. Bidragsprocenten betales af det betalte afdrag og renter.		
	Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2022:	10.127.667	

Noter til årsregnskabet

	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2022	Pr. 31/12-2021
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gælden (under 1 år)	443.009	431.945
Lang del af gælden (mere end 1 år)	5.496.521	5.740.603
	<u>5.939.529</u>	<u>6.172.548</u>

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark 1973.6680-001. Indeks lån, næste års afdrag udgør kr. 92.505.

Realkredit Danmark 1973.6680-003. Indeks lån, næste års afdrag udgør kr. 276.460.

Realkredit Danmark 1973.6680-005. Indeks lån, næste års afdrag udgør kr. 70.892.

Realkredit Danmark 1973.6680-006. Indeks lån, næste års afdrag udgør kr. 3.152.

Noter til årsregnskabet

8 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Oversøvej 2 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 31/12 2022 Stk.	BBR Areal 31/12 2022 m2	BBR Areal 31/12 2021 m2	BBR Areal 31/12 2020 m2
B1	Andelsboliger	19	1.761	1.761	1.761
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	1.761	1.761	1.761

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.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1993

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

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	
Felt nr.	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	14.995.146	8.515		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2022 kr	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	156.644	89		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,0%			
Felt nr.	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		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1) kr. pr. m2			
H1	Boligafgift	92.969	* 12 /	1.761	633,5
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.761	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.761	0

Noter til årsregnskabet

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
Felt nr.		År 2020	År 2021	År 2022
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	237	262	100

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			5.286
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			3.140
K3	Teknisk andelsværdi			8.426

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m2 ultimo året i alt (B6)		

Felt nr.		År 2020	År 2021	År 2022
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	22	5	0
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	30	78
M3	Vedligeholdelse i alt	22	35	78

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	60%

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		

Felt nr.		År 2020	År 2021	År 2022
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	242	242	245

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	8.376	8.376
Anskaffelsessum (kostpris)	8.515	8.515
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.140	3.140
		kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2		634
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		10
Øvrige omkostninger		20
Finansielle poster, netto		39
Afdrag		31
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

9 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 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.

10 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 5.940 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 14.995 t.kr.

Hæftelsesforhold:

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

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. 2.789.528.

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 BBR registrering og matrikulære forhold

6 huse, Oversøvej 18-28, er beliggende helt eller delvist på det grundareal, som fælleshuset Bilskovvej ejer, matr. 1599 Dybbøl ejerlav. Forholdet vil skulle berigtiges af en landmåler, men bestyrelsen har besluttet indtil videre ikke at foretage sig yderligere. Husene er i BBR registreret som beliggende på lejet grund.

13 Opgørelse af andelenes værdi pr. 31/12-2022

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

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020, opgøres andelens værdi efter 3 forskellige principper:

I) Anskaffelsessum

II) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme

III) 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 I - anskaffelsessummen.

Andelskapital **2.999.029**

Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	9.308.157
Beregningsgrundlag	9.308.157

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
161.046	15 boliger a' kr.	499.839 =	7.497.591
145.839	4 boliger a' kr.	452.641 =	1.810.565
Andelenes samlede værdi			9.308.157

	9.308.157	
Værdi pr. indskudt andelskrone	2.999.029	3,10

Noter til årsregnskabet

Metode II (Den offentlige vurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance			9.308.157
Kontantværdi 2020:		14.750.000	
Anskaffelsessum		<u>-14.995.146</u>	
Regulering ejendommens værdi			-245.146
Restgæld		5.939.529	
Kursværdi af gælden		<u>-10.127.667</u>	
			<u>-4.188.137</u>
Andelenes samlede værdi			<u>4.874.873</u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
161.046	15 boliger a' kr.	261.776 =	3.926.643
145.839	4 boliger a' kr.	237.058 =	<u>948.230</u>
Andelenes samlede værdi			<u>4.874.873</u>

Metode III (Valuarvurdering):

Beregningen kan ikke foretages, men udgangspunktet er som i metode II, blot skal den offentlige vurdering udskiftes med den ejendomsværdi en mægler vil ansætte boligen til. Hvis denne værdi er højere end den offentlige vurdering vil andelens værdi derfor stige og modsat hvis vurderingen er lavere end den offentlige vurdering.

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