

ANDELSBOLIGFORENINGEN BLOMSTERGADE

BLOMSTERGADE 32-36, 6400 SØNDERBORG
CVR 32 41 29 63

ÅRSRAPPORT FOR 2024



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 2024	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10-11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-22
Nøgleoplysninger	17-20
Andelsværdi	21-22

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Blomstergade, 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 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 5. marts 2025

Bestyrelse:


Adde Jørgensen


Lise Tuxen Jakobsen


Geert Lassen Møller

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 27. marts 2025.


Dirigent

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen Blomstergade har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024.

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. marts 2025

Administrator:



Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Blomstergade

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Blomstergade for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og 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 andelsboligforeningen 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 tilstrækkeligt 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 og andelsboligloven. 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. Fejlinformationer 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 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, og 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. marts 2025

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 18 06 16 35

Maj Kirkegaard Rotne

Statsaut. revisor

mne41402

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

Andelsboligforeningen Blomstergade
c/o Boligforeningen Søbo
Sundsmarkvej 14
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet i 2001 og er ejer af ejendommen matr. nr. 1286 Sønderborg, beliggende Blomstergade 32-36, 6400 Sønderborg.

Ejendommen består af 12 boliger med samlet bruttoetageareal på 1.224 m².

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 3.626.000

Administration

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

Bestyrelse

Adde Jørgensen
Lise Tuxen Jakobsen
Geert Lassen Møller

Revisor

Sønderjyllands Revision A/S, Sønderborg
Statsautoriseret revisionselskab

Bank

Sydbank A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Blomstergade 32-36, 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.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld og kreditter samt eventuelle 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 reservede 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 noter.

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 21-22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets 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 årsregnskabets balance omfatter henlæggelser til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 31. december 2024

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2024	2023	2024	forslag
	DKK	DKK	DKK	2025
			(ej revideret)	(ej revideret)
Indtægter				
Boligafgift	494.340	494.340	494.340	494.340
Indtægter i alt	494.340	494.340	494.340	494.340
Omkostninger				
Ejendomsskat	25.372	25.461	25.000	26.000
Renovation	27.810	28.044	29.500	29.000
EI-udgifter	9.175	6.263	8.320	9.320
Forsikringer og Falck	17.873	14.510	17.000	18.000
Administrationsbidrag	36.364	36.179	36.400	37.000
1 Bestyrelsesudgifter - kontorhold m.m.	6.606	5.813	6.600	9.100
Vedligeholdelse af bygninger	3.025	1.167	25.000	25.000
Vedligeholdelse af udenomsarealer	2.041	11.294	20.000	20.000
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:				
Andre afholdte udgifter	57.193	41.370	120.000	166.000
Revision	12.875	13.750	13.000	15.000
Generalforsamling m.m.	2.657	1.985	2.000	3.000
Korrektioner vedr. tidligere år:				
Gartnerarbejde fra 2022	0	7.875	0	0
Omkostninger i alt	200.990	193.711	302.820	357.420
Resultat før finansielle poster	293.350	300.629	191.520	136.920

Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 31. december 2024

Note	Regnskab 2024 DKK	Regnskab 2023 DKK	Budget 2024 DKK (ej revideret)	Budget- forslag 2025 DKK (ej revideret)
2 Finansielle indtægter	16.345	14.255	21.600	18.000
3 Finansielle omkostninger	107.592	109.003	107.849	107.635
Finansielle poster, netto	-91.247	-94.748	-86.249	-89.635
Årets resultat	202.102	205.880	105.271	47.285
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	93.284	92.565	93.284	93.555
Overført restandel af årets resultat	103.711	92.385	69.687	12.430
Overført til overført resultat m.v. i alt	196.995	184.950	162.971	105.985
Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	-57.193	-41.370	-120.000	-166.000
Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	55.000	55.000	55.000	100.000
Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligehold central varmeanlæg	5.300	5.300	5.300	5.300
Årets budgetmæssige henlæggelser til Energimærkning	2.000	2.000	2.000	2.000
	5.107	20.930	-57.700	-58.700
Overført restandel af årets resultat	0	0	0	0
Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	5.107	20.930	-57.700	-58.700
Disponeret	202.102	205.880	105.271	47.285
Likviditetsresultat:				
Årets resultat	202.102	205.880	105.271	47.285
Betalte prioritetsafdrag	-93.284	-92.565	-93.284	-93.555
Likviditetsresultat i alt	108.818	113.315	11.987	-46.270

Bestyrelsen foreslår at restandel af årets resultat overføres til egenkapitalen.

Forslaget er indarbejdet i omstående balance.

Balance 31. december 2024

Aktiver

Note			Pr. 31/12 2024 DKK	Pr. 31/12 2023 DKK
4	Ejendommens anskaffelsesværdi		14.270.590	14.270.590
	Kontantværdi 2020:	kr. 13.100.000		
	heraf grundværdi	kr. 1.710.300		
	Anlægsaktiver i alt		14.270.590	14.270.590
	Debitorer		16.645	11.250
	Tilgodehavender i alt		16.645	11.250
5	Likvide midler		1.663.130	1.559.302
	Omsætningsaktiver i alt		1.663.130	1.559.302
	Aktiver i alt		15.950.366	15.841.143

Balance 31. december 2024

Passiver

Note		Pr. 31/12 2024	Pr. 31/12 2023
		DKK	DKK
6	Andelskapital	3.626.000	3.626.000
	Opsparede afdrag	3.852.917	3.759.633
	Overførsel resultat m.v.	960.455	856.744
	Egenkapital før andre reserver	8.439.372	8.242.377
	Andre reserver:		
	Henlæggelser til vedligeholdelse af ejendom	1.125.545	1.127.738
	Henlæggelser til vedligeh. af varmeanlæg og energimærkning	139.970	132.670
	Egenkapital i alt	9.704.887	9.502.785
7	Prioritetsgæld	6.138.213	6.232.221
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.138.213	6.232.221
7	Prioritetsgæld	94.008	93.284
	Skyldige omkostninger	13.258	12.853
	Forudbetalte boligafgifter	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	107.266	106.137
	Gældsforpligtelser i alt	6.245.479	6.338.358
	Passiver i alt	15.950.366	15.841.143
8	Garantistillelser		
9	Nøgleoplysninger		
10	Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer:		
11	Oplysning om støtte fra staten		
13	Opgørelse af andelenes værdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024:

Note	Pr. 31/12 2024	Pr. 31/12 2023
	DKK	DKK
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	3.626.000	3.626.000
Anlægsaktiver i alt	3.626.000	3.626.000
Overført resultat mv.		
Overført resultat primo	856.744	764.359
Afdrag prioritetsgæld	3.852.917	3.759.633
Rest af årets resultat	103.711	92.385
	4.813.372	4.616.377
Egenkapital før andre reserver	8.439.372	8.242.377
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	1.127.738	1.114.108
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	55.000	55.000
Anvendt i året	-57.193	-41.370
	1.125.545	1.127.738
Reserve for vedligeholdelse af varmeanlæg		
Reserve primo	132.670	125.370
Reserveret i året	7.300	7.300
Anvendt i året	0	0
	139.970	132.670
Andre reserver i alt	1.265.515	1.260.408
Egenkapital i alt	9.704.887	9.502.785

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
1 Kontorholdsudgifter m.m.		
Porto og gebyrer	4.247	3.587
Blomster og gaver	680	345
Kontorartikler	225	0
Diverse (sommerfest m.m.)	1.454	1.881
	<u>6.606</u>	<u>5.813</u>
2 Finansielle indtægter		
Renter af realkredit lån	16.345	14.255
	<u>16.345</u>	<u>14.255</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter af realkredit lån	107.592	109.003
	<u>107.592</u>	<u>109.003</u>
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2024	Pr. 31/12-2023
	DKK	DKK
4 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde	14.270.590	14.270.590
I alt	<u>14.270.590</u>	<u>14.270.590</u>
5 Likvide midler		
Sydbank konto nr. 0129347	1.663.130	759.302
Sydbank aftaleindlån konto nr. 1832485	0	800.000
I alt	<u>1.663.130</u>	<u>1.559.302</u>
6 Andelskapital		
Oprindelig udstedte andelsbeviser,		
20% af anskaffelsessum	3.626.000	3.626.000
I alt	<u>3.626.000</u>	<u>3.626.000</u>

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Restløbetid	kr.	% (årsopg.)	Restgæld DKK
Lån hos realkreditinstitutter				
Realkredit Danmark 001	21 år 3 mdr.			3.650.000
FlexLån				
F10 lån - næste rentetilpasning 1/4-2026				
Afdragsfrit indtil april 2026				
Afdrag		0		
Renter		36.325	0,9952%	
Bidrag		31.025		
Realkredit Danmark 003	25 år			2.582.221
Kontantlån				
Afdrag		93.284		
Renter		20.438	0,7740%	
Bidrag		19.804		
Restgæld, ultimo				6.232.221

Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2024: 5.627.171

	Balance Pr. 31/12-2024	Balance Pr. 31/12-2023
	DKK	DKK
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gælden (under 1 år)	94.008	93.284
Lang del af gælden (mere end 1 år)	6.138.213	6.232.221
	6.232.221	6.325.505

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark 001, Flexlån. Hovedstol kr. 3.650.000. F10 lån, rente 0,9952% p.a., første rentetilpasning den 1/4-2026. Lånet er afdragsfrit indtil den 1/4-2026. Næste års afdrag udgør kr. 0.

Realkredit Danmark 003, kontantlån. Hovedstol kr. 3.042.000. Rente 0,7740% p.a. Konvertibelt. Næste års afdrag udgør kr. 94.008

8 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 6.232 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 14.271 t.kr.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 9 om nøgleoplysninger.

Noter til årsregnskabet

9 Nøgleoplysninger

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

Feltnr.	Boligtype	Antal 31/12 2024 Stk.	BBR Areal 31/12 2024 m2	BBR Areal 31/12 2023 m2	BBR Areal 31/12 2022 m2
B1	Andelsboliger	12	1.224	1.224	1.224
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	12	1.224	1.224	1.224
Feltnr.	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	Boligafgiften fordeles ud fra den oprindelige boligafgift.				
Feltnr.		Ar			
D1	Foreningens stiftelsesår				2001
D2	Ejendommens opførelsesår				2002

Noter til årsregnskabet

Feltnr.	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.

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 2024 kr	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.994.807	13.068

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2024 kr	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.265.515	1.034

Feltnr.	Forklaring på udregning:	$(F3 * 100) / F2 \%$	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7,9%	

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

Noter til årsregnskabet

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.				kr. pr. m2
H1	Boligaft	41,195	* 12 /	1.224
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.224
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.224
				403,9
				0
				0

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Feltnr.		År 2022 kr. pr. m2	År 2023 kr. pr. m2	År 2024 kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	123	168	165

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)

Feltnr.		kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	8.798
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.744
K3	Teknisk andelsværdi	12.542

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2022 kr. pr. m2	År 2023 kr. pr. m2	År 2024 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	8	10	4
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	65	34	47
M3	Vedligeholdelse i alt	73	44	51

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		%
P	Friværdi	56%

Noter til årsregnskabet

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2022 kr. pr. m2	År 2023 kr. pr. m2	År 2024 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	75	76	76

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	10.703	10.703
Anskaffelsessum (kostpris)	11.659	11.659
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.744	3.744
	kr. pr. m2	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2		404
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	%	
Vedligeholdelsesomkostninger		16,1
Øvrige omkostninger		36,0
Finansielle poster, netto		23,7
Afdrag		24,2
		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 ikke modtaget ydelsesstøtte til løbende dækning af ydelser på kreditforeningslån.

Noter til årsregnskabet

12 Opgørelse af andelenes værdi pr. 31/12-2024

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:

- 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 42 måneder gammel.

Bestyrelsen foreslår værdiansættelse efter metode II - offentlig vurdering.

Andelskapital	3.626.000
---------------	-----------

Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	8.439.372
Beregningsgrundlag	8.439.372

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
273.000	2 boliger a' kr.	635.397 =	1.270.792
280.000	1 boliger a' kr.	651.689 =	651.689
291.500	1 boliger a' kr.	678.455 =	678.455
297.500	4 boliger a' kr.	692.419 =	2.769.678
309.000	2 boliger a' kr.	719.185 =	1.438.371
314.500	1 boliger a' kr.	731.986 =	731.986
386.000	1 boliger a' kr.	898.400 =	898.400
Andelenes samlede værdi			8.439.372

	8.439.372	
Værdi pr. indskudt andelskrone	3.626.000	2,33

Noter til årsregnskabet

Metode II (Den offentlige vurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance		8.439.372
Kontantværdi 2020:	13.100.000	
Prisindeksering (okt. År 2012 til okt år 2024)	2.894.807	
Anskaffelsessum	-14.270.590	
Regulering ejendommens værdi		1.724.216
Restgæld	6.232.221	
Kursværdi af gælden	-5.627.171	
		605.050
Andelenes samlede værdi		10.768.637

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
273.000	2 boliger a' kr.	810.766 =	1.621.532
280.000	1 boliger a' kr.	831.555 =	831.555
291.500	1 boliger a' kr.	865.708 =	865.708
297.500	4 boliger a' kr.	883.527 =	3.534.111
309.000	2 boliger a' kr.	917.680 =	1.835.360
314.500	1 boliger a' kr.	934.014 =	934.014
386.000	1 boliger a' kr.	1.146.358 =	1.146.357
Andelenes samlede værdi			10.768.637

Metode III (Valuarvurdering):

Beregningsen 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).