

Andelsboligforening Åbakken

Åbakken, 4671 Strøby

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforening Åbakken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Strøby, den 10. februar 2020

Bestyrelse

Jan Hansen
Formand

Jørgen Villadsen

Hanne Aldershaab

Anders Munksgaard Nielsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforening Åbakken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforening Åbakken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforening Åbakken har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2019. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 foreningens 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens 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 foreningen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Køge, den 10. februar 2020

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Windahl
statsautoriseret revisor
mne9618

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforening Åbakken
Åbakken
4671 Strøby

CVR-nr.: 17 23 54 00
Etableret: 9. november 1984
Hjemsted: Stevns Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 2.410.964
Andelshavere: 15

Ejendommen

Matrikelnr: Strøby By, Strøby 52c

Bestyrelse

Jan Hansen, Formand
Jørgen Villadsen
Hanne Aldershaab
Anders Munksgaard Nielsen

Revisor

GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S
Fændediget 13
4600 Køge

Bankforbindelse

Nordea Bank

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforening Åbakken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra beboer El-bil og beboer fryser m.v. indtægtsføres i takt med selvadministrerende administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.

5-10 år

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Anvendt regnskabspraksis

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § XX indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 22 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 a., at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
1 Boligafgift	569.761	561.384	559.236
2 Øvrige indtægter	3.584	5.000	4.633
Indtægter i alt	573.345	566.384	563.869
3 Ejendomsskat og forsikringer	-153.610	-154.459	-142.113
4 Forbrugsafgifter	-70.563	-71.000	-63.869
5 Service løbende	-46.449	-44.915	-25.487
6 Vedligeholdelse, løbende	-325.190	-363.300	-63.102
7 Administrationsomkostninger	-22.964	-24.500	-24.110
8 Øvrige foreningsomkostninger	-77.106	-160.150	-105.532
Afskrivninger	0	0	-10.673
Omkostninger i alt	-695.882	-818.324	-434.886
Resultat før finansielle poster	-122.537	-251.940	128.983
9 Finansielle indtægter	1.825	1.500	1.795
10 Finansielle omkostninger	-12.610	-12.338	-14.161
Finansielle poster netto	-10.785	-10.838	-12.366
Årets resultat	-133.322	-262.778	116.617
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	0	201.000
Anvendt hensættelser til vedligeholdelse af ejendommen	-201.000	0	-19.000
Overført til "Andre reserver"	-201.000	0	182.000
Betalte prioritetsafdrag	112.268	112.268	111.269
Overført restandel af årets resultat	-44.590	-375.046	-176.652
Overført til "Overført resultat"	67.678	-262.778	-65.383
I alt	-133.322	-262.778	116.617

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
11 Ejendom	12.201.296	12.201.296
12 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.201.296</u>	<u>12.201.296</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>12.201.296</u>	<u>12.201.296</u>
Omsætningsaktiver		
13 Værdipapirer	<u>8.400</u>	<u>8.400</u>
14 Likvide beholdninger	<u>448.719</u>	<u>688.827</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>457.119</u>	<u>697.227</u>
Aktiver i alt	<u>12.658.415</u>	<u>12.898.523</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital		
15 Andelsindskud	2.410.964	2.410.964
16 Overført resultat	8.953.923	8.886.245
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>11.364.887</u>	<u>11.297.209</u>
17 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	430.001	631.001
Andre reserver	<u>430.001</u>	<u>631.001</u>
Egenkapital i alt	<u>11.794.888</u>	<u>11.928.210</u>
Gældsforpligtelser		
18 Gæld til realkreditinstitutter	<u>701.316</u>	<u>815.029</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>701.316</u>	<u>815.029</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	113.271	111.826
19 Varme- og vandregnskab	3.067	11.915
Anden gæld	<u>45.873</u>	<u>31.543</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>162.211</u>	<u>155.284</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>863.527</u>	<u>970.313</u>
Passiver i alt	<u>12.658.415</u>	<u>12.898.523</u>
20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
21 Eventualforpligtelser		
22 Nøgleoplysninger		
23 Beregning af andelsværdi		
24 Oplysninger om støtte fra staten		

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	548.402	548.400	548.398
Leje ungdomsboliger - medlemmer	21.359	12.984	10.838
	569.761	561.384	559.236
2. Øvrige indtægter			
Fryser og el-bil	3.584	5.000	4.633
	3.584	5.000	4.633
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	122.459	122.459	121.999
Forsikringer	31.151	32.000	20.114
	153.610	154.459	142.113
4. Forbrugsafgifter			
Renovation	27.888	28.000	27.088
Elforbrug fællesarealer	39.620	40.000	36.781
Gas	3.055	3.000	0
	70.563	71.000	63.869
5. Service løbende			
Fyret	4.311	3.000	1.207
Vaskeri	13.215	13.215	12.830
Køkken/opvaskermaskine	1.523	1.500	6.550
Pumper	4.900	4.700	4.900
Opdatering vedligeholdelsesplan	22.500	22.500	0
	46.449	44.915	25.487

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
6. Vedligeholdelse, løbende			
Facade, sokler m.m.	338		0
Tage, tagrender m.m.	22.725		0
Døre og vinduer	15.985		0
Fælleshus, indvendig vedligeholdelse	11.878		0
Fælleshus, inventar og udstyr	32.124		1.650
Fyret/varmeanlæg	11.546		6.865
Vaskeri	5.624		5.789
El- og VVS installationer	1.663		13.225
Kloak	6.416		26.676
Udendørs belægninger	204.103		0
Materiel og værktøj	11.030		8.154
Træbeskyttelser	945		743
Diverse	0		0
Snerydning	813		0
	325.190	363.300	63.102
7. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	19.000	21.000	20.000
Regnskabsmæssig assistance, ændring opstilling	1.000	0	1.000
Revisorhonorar, rest sidste år	-1.000	0	914
Gebyrer m.v.	566	0	47
Kontorartikler	2.398	2.500	2.149
Diverse	1.000	1.000	0
	22.964	24.500	24.110

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
8. Øvrige foreningsomkostninger			
Rengøring og opvaskermiddel	900	15.000	4.380
ABF kontingent	3.060	2.850	2.940
Andre udgifter, internet og TV m.m.	6.894	6.800	6.576
Hussalg	0	0	-1.001
Generalforsamling	977	2.000	1.668
Arbejdsdag	3.770	10.000	4.002
Daglig varer	1.715	2.500	2.165
Grønne arealer	54.133	101.000	62.303
Drift af beboerrum, børnerum	1.457	0	20.399
Diverse	4.200	20.000	2.100
	77.106	160.150	105.532
9. Finansielle indtægter			
Aktieudbytte	1.825	1.500	1.795
	1.825	1.500	1.795
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	12.336	12.336	13.892
Udbytte skat aktier	274	2	269
	12.610	12.338	14.161

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
11. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>12.201.296</u>	<u>12.201.296</u>
Anskaffelsessum 31. december 2019	<u>12.201.296</u>	<u>12.201.296</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>12.201.296</u>	<u>12.201.296</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	<u>21.300.000</u>	<u>21.300.000</u>
12. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>53.370</u>	<u>53.370</u>
Anskaffelsessum 31. december 2019	<u>53.370</u>	<u>53.370</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	53.370	42.697
Årets af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>10.673</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>53.370</u>	<u>53.370</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>0</u>	<u>0</u>
13. Værdipapirer		
Nordea aktier, anskaffelsessum	<u>8.400</u>	<u>8.400</u>
	<u>8.400</u>	<u>8.400</u>
14. Likvide beholdninger		
Nordea, driftkonto	<u>448.719</u>	<u>688.827</u>
	<u>448.719</u>	<u>688.827</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
15. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	<u>2.410.964</u>	<u>2.410.964</u>
	<u>2.410.964</u>	<u>2.410.964</u>
16. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	8.886.245	8.951.628
Årets overførte overskud eller underskud	<u>67.678</u>	<u>-65.383</u>
	<u>8.953.923</u>	<u>8.886.245</u>
17. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	631.001	449.001
Ifølge resultatdisponering	0	201.000
Årets regulering	<u>-201.000</u>	<u>-19.000</u>
	<u>430.001</u>	<u>631.001</u>

Noter

18. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nordea Kredit lånnr. 1021184	100,00	7	112.268	12.336	814.587	814.587	113.271	826.197
			112.268	12.336	814.587	814.587	113.271	826.197

Nordea Kredit lånnr. 1021184: Kontantlån, oprindeligt 1.149.000 kr. Obligationsrente 0,5 % p.a. Kontantlånsrente 0,894154 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

19. Varme- og vandregnskab

Indbetalt a conto	200.000	200.000
Fjernvarmeomkostning	-196.933	-188.085
	<u>3.067</u>	<u>11.915</u>

20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 815 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør 12.201 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 12.000 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

21. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 22, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

22. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforening Åbakken anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

22. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2019	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.595	1.595	16	1.603
B2	Erhvervsandele	658	658	2	658
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	2.253	2.253	18	2.261

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☐	☒
C3	Fordelingen sker efter vedtægternes § 6, stk. 1				

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1984

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☒

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Ejendomsværdi (F2)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	21.300.000	9.421

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Andre reserver (F3)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.761.097	2.106

Noter

22. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	22

Feltnr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☒	☐
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.				<u>kr. pr. m²</u>
H1	Boligafgift	45.000	* 12 /	2.261
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.261
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.261

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		<u>År 2017</u> <u>kr. pr. m²</u>	<u>År 2018</u> <u>kr. pr. m²</u>	<u>År 2019</u> <u>kr. pr. m²</u>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	47	52	-59

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{(\text{Gældsforpl. - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		<u>kr. pr. m²</u>
K1	Andelsværdi	7.130
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	180
K3	Teknisk andelsværdi	7.310

Noter

22. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	40	28	144
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	40	28	144

Forklaring på udregning:

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	93

Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	49	49	50

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. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	9.421	9.421
Anskaffelsessum (kostpris)	5.396	5.396
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	180	180
Foreslået andelsværdi	7.130	7.130
Reserver uden for andelsværdi	190	190
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		239

Noter

22. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	40
Øvrige omkostninger	45
Finansielle poster, netto	1
Afdrag	14
	<u>100</u>
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 <u>99</u>

23. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	11.364.887
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering	21.300.000
Ejendommens kostpris	-12.201.296
	<u>20.463.591</u>
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	814.587
Prioritetsgæld, kursværdi	-826.197
	<u>20.451.981</u>
Reservation	-4.331.096
	<u>16.120.885</u>
 Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2019.	
 Fordelingstal er indskudt andelskrone.	 <u>2.410.964</u>
 Værdi pr. fordelingstal	 <u>6,69</u>
 Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. marts 2019)	 <u>6,69</u>

Noter

23. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Andelstype	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
1-8-9	3	Bolig	140.800	422.400	941.458	2.824.373
2-3-4-5-6-12	6	Bolig	176.000	1.056.000	1.176.822	7.060.933
7-13	2	Bolig	196.735	393.470	1.315.466	2.630.933
10-11-14	3	Bolig	118.378	355.134	791.533	2.374.600
15	1	Bolig	183.958	183.958	1.230.033	1.230.033
Afrunding	0		0	2	0	13
	15		815.871	2.410.964	5.455.312	16.120.885

Bestyrelsen gør opmærksom på, at der er afvigelse mellem faktisk antal andele og BBR oplysningerne. BBR oplysningerne vil snarest muligt blive ajourført.

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 6,69 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 213.000 kr., 639.000 kr. og 1.065.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på 21.300.000 kr.

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-1.065.000	15.055.885	6,24	-6,73%
-3%	-639.000	15.481.885	6,42	-4,04%
-1%	-213.000	15.907.885	6,60	-1,35%
0%	0	16.120.885	6,69	0,00%
1%	213.000	16.333.885	6,77	1,20%
3%	639.000	16.759.885	6,95	3,89%
5%	1.065.000	17.185.885	7,13	6,58%

Noter

23. Beregning af andelsværdi (fortsat)

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 0 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 430.001 kr. og andre reserver på 0 kr. i alt 430.001 kr., men der er lavet en samlet reservation på 4.761.097 kr.

24. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget støtte fra staten og/eller kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 9.100.317 kr. jf. § 160 k i lov om almene boliger kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.