

Andelsboligforening Åbakken

Åbakken, 4671 Strøby

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforening Åbakken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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.

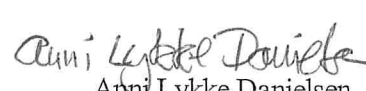
Strøby, den 24. marts 2021

Bestyrelse


Jan Hansen
Formand

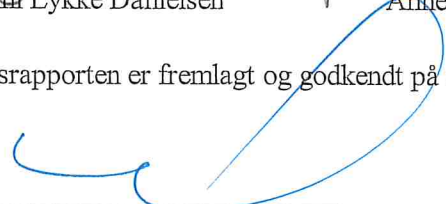

Jørgen Villadsen


Anders Munksgaard Nielsen


Anni Lykke Danielsen


Anne Troldeborg Jensen

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 2020 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2020. 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. 12 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.

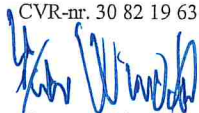
Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Køge, den 24. marts 2021

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

Anders Munksgaard Nielsen

Anni Lykke Danielsen

Anne Troldeborg Jensen

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. 12 § 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 de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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 boligaftifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligaft 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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hentes, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

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 indeksslån 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.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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 korigeret 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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 23 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 24. 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	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
1 Boligafgift	599.418	600.856	569.761
2 Øvrige indtægter	5.658	500	3.584
Indtægter i alt	605.076	601.356	573.345
3 Ejendomsskat og forsikringer	-164.680	-164.959	-153.610
4 Forbrugsafgifter	-68.852	-85.400	-70.563
5 Service løbende	-16.037	-16.678	-46.449
6 Vedligeholdelse, løbende	-174.849	-569.800	-325.190
7 Administrationsomkostninger	-24.771	-25.100	-22.964
8 Øvrige foreningsomkostninger	-76.469	-132.460	-77.106
Omkostninger i alt	-525.658	-994.397	-695.882
Resultat før finansielle poster	79.418	-393.041	-122.537
9 Finansielle indtægter	0	1.825	1.825
10 Finansielle omkostninger	-10.765	-12.765	-12.610
Finansielle poster netto	-10.765	-10.940	-10.785
Årets resultat	68.653	-403.981	-133.322
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	40.000	0	0
Anvendt hensættelser til vedligeholdelse af ejendommen	0	0	-201.000
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse 1. sal fælleshus"	1.333	0	0
Overført til "Andre reserver"	41.333	0	-201.000
Betalte prioritetsafdrag	113.275	113.275	112.268
Overført restandel af årets resultat	-85.955	-517.256	-44.590
Overført til "Overført resultat"	27.320	-403.981	67.678
I alt	68.653	-403.981	-133.322

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</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 Varme- og vandregnskab	7.862	0
14 Værdipapirer	<u>8.400</u>	<u>8.400</u>
15 Likvide beholdninger	<u>383.368</u>	<u>448.719</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>399.630</u>	<u>457.119</u>
Aktiver i alt	<u>12.600.926</u>	<u>12.658.415</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital		
16 Andelsindskud	2.410.964	2.410.964
17 Overført resultat	8.981.243	8.953.923
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>11.392.207</u>	<u>11.364.887</u>
18 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	470.001	430.001
19 Reserveret til vedligeholdelse 1. sal fælleshus	1.333	0
Andre reserver	<u>471.334</u>	<u>430.001</u>
Egenkapital i alt	<u>11.863.541</u>	<u>11.794.888</u>
Gældsforpligtelser		
20 Gæld til realkreditinstitutter	587.024	701.316
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>587.024</u>	<u>701.316</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	114.288	113.271
13 Varme- og vandregnskab	0	3.067
Anden gæld	36.073	45.873
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>150.361</u>	<u>162.211</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>737.385</u>	<u>863.527</u>
Passiver i alt	<u>12.600.926</u>	<u>12.658.415</u>
21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
22 Eventualforpligtelser		
23 Nøgleoplysninger		
24 Beregning af andelsværdi		
25 Oplysninger om støtte fra staten		

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	575.400	575.400	548.402
Leje ungdomsboliger - medlemmer	24.018	25.456	21.359
	599.418	600.856	569.761
2. Øvrige indtægter			
Fryser og el-bil	500	500	3.584
Vandskade	5.158	0	0
	5.658	500	3.584
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	122.459	122.459	122.459
Forsikringer	42.221	42.500	31.151
	164.680	164.959	153.610
4. Forbrugsafgifter			
Renovation	39.937	45.400	27.888
Elforbrug fællesarealer	28.515	37.000	39.620
Gas	400	3.000	3.055
	68.852	85.400	70.563
5. Service løbende			
Fyret	2.359	3.000	4.311
Vaskeri	13.678	13.678	13.215
Køkken/opvaskermaskine	0	0	1.523
Pumper	0	0	4.900
Opdatering vedligeholdelsesplan	0	0	22.500
	16.037	16.678	46.449

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
6. Vedligeholdelse, løbende			
Facade, sokler m.m.	329	39.400	338
Tage, tagrender m.m.	30.378	87.000	22.725
Døre og vinduer	25.355	40.000	15.985
Fælleshus, indvendig vedligeholdelse	1.135	13.100	11.878
Fælleshus, inventar og udstyr	13.937	8.000	32.124
Fyret/varmeanlæg	50.883	55.000	11.546
Vaskeri	0	2.600	5.624
El- og VVS installationer	8.584	15.200	1.663
Kloak	34.072	69.500	6.416
Udendørs belægninger	0	0	204.103
Materiel og værktøj	8.739	10.000	11.030
Træbeskyttelser	1.324	217.000	945
Diverse	113	3.000	0
Snerydning	0	10.000	813
	174.849	569.800	325.190
7. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	19.000	21.000	19.000
Regnskabsmæssig assistance, ændring opstilling	1.000	0	1.000
Revisorhonorar, rest sidste år	313	0	-1.000
Gebyrer m.v.	643	600	566
Kontorartikler	3.815	2.500	2.398
Diverse	0	1.000	1.000
	24.771	25.100	22.964

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
8. Øvrige foreningsomkostninger			
Rengøring og opvaskermiddel	2.230	15.000	900
ABF kontingent	3.150	3.060	3.060
Andre udgifter, internet og TV m.m.	10.136	6.900	6.894
Hussalg	500	0	0
Generalforsamling	9.087	5.000	977
Arbejdsdag	31.865	40.000	3.770
Daglig varer	892	2.500	1.715
Grønne arealer	14.065	45.000	54.133
Drift af beboerrum, børnerum	2.870	0	1.457
Diverse	1.674	15.000	4.200
	76.469	132.460	77.106
9. Finansielle indtægter			
Aktieudbytte	0	1.825	1.825
	0	1.825	1.825
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	10.765	10.765	12.336
Udbytte skat aktier	0	0	274
Finansielle omkostninger	0	2.000	0
	10.765	12.765	12.610
11. Ejendom			
Anskaffelsessum 1. januar		12.201.296	12.201.296
Anskaffelsessum 31. december 2020		12.201.296	12.201.296
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		12.201.296	12.201.296
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020		21.300.000	21.300.000

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
12. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar	53.370	53.370
Anskaffelsessum 31. december 2020	53.370	53.370
Af- og nedskrivninger 1. januar	53.370	53.370
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	53.370	53.370
13. Varme- og vandregnskab		
Indbetalt a conto	-193.415	-200.000
Fjernvarmeomkostning	201.277	196.933
	7.862	-3.067
14. Værdipapirer		
Nordea aktier, anskaffelsessum	8.400	8.400
	8.400	8.400
15. Likvide beholdninger		
Nordea, driftkonto	383.368	448.719
	383.368	448.719
16. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	2.410.964	2.410.964
	2.410.964	2.410.964
17. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	8.953.923	8.886.245
Årets overførte overskud eller underskud	27.320	67.678
	8.981.243	8.953.923

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
18. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	430.001	631.001
Årets regulering	<u>40.000</u>	<u>-201.000</u>
	<u>470.001</u>	<u>430.001</u>
 19. Reserveret til vedligeholdelse 1. sal fælleshus		
Ifølge resultatdisponering	<u>1.333</u>	<u>0</u>
	<u>1.333</u>	<u>0</u>

Noter

20. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nordea Kredit lånnr. 1021184	100,00	6	113.275	10.765	701.312	701.312	114.288	709.930
			113.275	10.765	701.312	701.312	114.288	709.930

Nordea Kredit lånnr. 1021184: Kontantlån, oprindeligt 1,149.000 kr. Obligationsrente 0,50 % p.a. Kontantlånsrente 0,894154 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 701 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 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.

22. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 23, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

23. 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:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2020	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.595	1.603	15	1.603
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	658	658	2	658
B6	I alt	2.253	2.261	17	2.261

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	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						
Feltnr.					År		
D1	Foreningens stiftelsesår				1984		
D2	Ejendommens opførelsesår				1984		
Feltnr.	Sæt kryds				Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?				☐	☒	
Feltnr.	Sæt kryds				Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien				☐	☐	☒
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 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		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.			Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.362.275			1.929		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %					
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	20					
Feltnr.	Sæt kryds				Ja	Nej	
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?				☐	☒	

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.					kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	50.400	* 12 /	1.603	377
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.603	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.603	0

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	73	-83	43

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:

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

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	10.057
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	211
K3	Teknisk andelsværdi	10.268

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

Felt nr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	28	144	77
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	28	144	77

Forklaring på udregning:

$$\frac{(\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt}) \text{ på balancedagen} \cdot 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	94

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	69	70	71

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 an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	13.288	9.421
Anskaffelsessum (kostpris)	7.612	5.396
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	211	149
Foreslået andelsværdi	10.057	7.130
Reserver uden for andelsværdi	294	208
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		377
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		27
Øvrige omkostninger		54
Finansielle poster, netto		2
Afdrag		17
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		99

Noter

24. 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	11.392.207
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering	21.300.000
Ejendommens kostpris	-12.201.296
	<u>20.490.911</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	701.312
Prioritetsgæld, kursværdi	-709.930
	<u>20.482.293</u>
Reservation	-4.361.608
	<u>16.120.685</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2020.

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 4. juni 2020)	<u>6,69</u>
--	--------------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
1-8-9	3	140.800	422.400	941.446	2.824.338
2-3-4-5-6-12	6	176.000	1.056.000	1.176.808	7.060.845
7-13	2	196.735	393.470	1.315.450	2.630.900
10-11-14	3	118.378	355.134	791.523	2.374.570
15	1	183.958	183.958	1.230.018	1.230.018
Afrunding	0	0	2	0	14
	<u>15</u>	<u>815.871</u>	<u>2.410.964</u>	<u>5.455.245</u>	<u>16.120.685</u>

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 6,69 kr. påvirkes af ændringer i egenkapital vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller øges med 213.000 kr., 639.000 kr. og 1.065.000 kr.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Ud-

Noter

24. Beregning af andelsværdi (fortsat)

gangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på 21.300.000 kr.

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-1.065.000	15.055.685	6,24	-6,73%
-3%	-639.000	15.481.685	6,42	-4,04%
-1%	-213.000	15.907.685	6,60	-1,35%
0%	0	16.120.685	6,69	0,00%
1%	213.000	16.333.685	6,77	1,20%
3%	639.000	16.759.685	6,95	3,89%
5%	1.065.000	17.185.685	7,13	6,58%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 0 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 470.001 kr. og reserve til vedligeholdelse 1. sal fælleshus på 1.333 kr. i alt 471.334 kr., men der er lavet en samlet reservation på 4.362.275 kr.

25. 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.