

# Andelsboligforening Åbakken

Åbakken, 4671 Strøby

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2022**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Andelsboligforening Åbakken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og 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 6. februar 2023

### Bestyrelse

Jan Richard Hansen  
Formand

Peter Tandrup

Hanne Aldershaab

Anni Lykke Danielsen

Jørgen Villadsen

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 2022, 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 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med 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 2022 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2022. 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 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 regnskabsbrugere 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 6. februar 2023

### **BEIERHOLM**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Zanoni Lønsbo

statsautoriseret revisor  
mne44141

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforening Åbakken Åbakken 4671 Strøby
	CVR-nr.: 33 09 60 97 Etableret: 9. november 1984 Hjemsted: Stevns Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 2.410.964 Andelshavere: 15
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: Strøby By, Strøby 52c
<b>Bestyrelse</b>	Jan Richard Hansen, Formand Peter Tandrup Hanne Aldershaab Anni Lykke Danielsen Jørgen Villadsen
<b>Revisor</b>	BEIERHOLM STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Fændediget 13 4600 Køge
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Bank Danmark

## 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. 1392 af 14. juni 2021 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 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 aktieudbytte.

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

---

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, 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.

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.

### Værdipapirer

Værdipapirer under omsætningsaktiver måles til anskaffelsessum på balancedagen.

### 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 § 14.1 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 foretaget 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.

### 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. 1392 af 14. juni 2021 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.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
1 Boligafgift	624.805	625.128	619.744
2 Øvrige indtægter	0	1.760	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>624.805</b>	<b>626.888</b>	<b>619.744</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer	-167.495	-169.000	-164.938
4 Forbrugsafgifter	-97.495	-92.000	-73.955
5 Service løbende	-21.706	-30.000	-21.482
6 Vedligeholdelse, løbende	-1.426.282	-2.217.000	-288.366
7 Administrationsomkostninger	-42.657	-37.000	-31.235
8 Øvrige foreningsomkostninger	-62.525	-132.260	-34.426
Omkostninger i alt	-1.818.160	-2.677.260	-614.402
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-1.193.355</b>	<b>-2.050.372</b>	<b>5.342</b>
9 Finansielle indtægter	1.544	2.000	1.769
10 Finansielle omkostninger	-86.207	-83.000	-227.985
Finansielle poster netto	-84.663	-81.000	-226.216
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.278.018</b>	<b>-2.131.372</b>	<b>-220.874</b>
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse 1. sal fælleshus"	0	0	4.833
Anvendt af "Reservet til vedligeholdelse 1. sal fælleshus"	-5.166	0	-1.000
Overført til "Andre reserver"	-5.166	0	3.833
Betalte prioritetsafdrag	46.595	46.595	114.291
Overført restandel af årets resultat	-1.319.447	-2.177.967	-338.998
Overført til "Overført resultat"	-1.272.852	-2.131.372	-224.707
<b>I alt</b>	<b>-1.278.018</b>	<b>-2.131.372</b>	<b>-220.874</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
11	Ejendom	12.736.486	12.201.296
12	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.736.486</u>	<u>12.201.296</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.736.486</u></b>	<b><u>12.201.296</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Gavekasse	199	0
	Andre tilgodehavender	7.039	0
13	Værdipapirer	<u>8.400</u>	<u>8.400</u>
14	Likvide beholdninger	<u>1.494.868</u>	<u>3.249.117</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.510.506</u></b>	<b><u>3.257.517</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>14.246.992</u></b>	<b><u>15.458.813</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>		
15 Andelsindskud	2.410.964	2.410.964
16 Overført resultat	7.483.684	8.756.536
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>9.894.648</u>	<u>11.167.500</u>
17 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	470.001	470.001
18 Reserveret til vedligeholdelse 1. sal fælleshus	0	5.166
Andre reserver	<u>470.001</u>	<u>475.167</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>10.364.649</u></b>	<b><u>11.642.667</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
19 Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.571.347</u>	<u>3.618.405</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.571.347</u>	<u>3.618.405</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	47.058	46.595
Mellemregning med andelshavere	191.000	0
20 Varme- og vandregnskab	5.708	19.738
Anden gæld	<u>67.230</u>	<u>131.408</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>310.996</u>	<u>197.741</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.882.343</u></b>	<b><u>3.816.146</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>14.246.992</u></b>	<b><u>15.458.813</u></b>
<b>21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>22 Eventualforpligtelser</b>		
<b>23 Nøgleoplysninger</b>		
<b>24 Beregning af andelsværdi</b>		
<b>25 Oplysninger om støtte fra staten</b>		

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>2021</u>
<b>1. Boligafgift</b>			
Boligafgift - medlemmer	621.214	621.264	613.199
Leje ungdomsboliger - medlemmer	<u>3.591</u>	<u>3.864</u>	<u>6.545</u>
	<b><u>624.805</u></b>	<b><u>625.128</u></b>	<b><u>619.744</u></b>
<b>2. Øvrige indtægter</b>			
Fryser og el-bil	<u>0</u>	<u>1.760</u>	<u>0</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.760</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>3. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	123.824	124.000	122.459
Forsikringer	<u>43.671</u>	<u>45.000</u>	<u>42.479</u>
	<b><u>167.495</u></b>	<b><u>169.000</u></b>	<b><u>164.938</u></b>
<b>4. Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	44.550	45.000	49.545
Elforbrug fællesarealer	52.696	44.000	24.410
Gas	<u>249</u>	<u>3.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>97.495</u></b>	<b><u>92.000</u></b>	<b><u>73.955</u></b>
<b>5. Service løbende</b>			
Fyret	2.480	3.000	2.409
Vaskeri	14.088	15.000	14.088
Pumper	5.138	5.000	4.985
Opdatering vedligeholdelsesplan	<u>0</u>	<u>7.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>21.706</u></b>	<b><u>30.000</u></b>	<b><u>21.482</u></b>

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>2021</u>
<b>6. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Facade, sokler m.m.	0	20.000	9.029
Tage, tagrender m.m.	4.534	20.000	13.052
Døre og vinduer	0	10.000	18.355
Fælleshus, indvendig vedligeholdelse	2.448	15.000	10.508
Fælleshus, inventar og udstyr	6.006	5.000	6.588
Fyret/varmeanlæg	22.092	40.000	29.857
Vaskeri	0	3.000	50
El- og VVS installationer	38.543	25.000	29.944
Kloak	3.876	5.000	4.294
Udendørs belægninger	366	0	0
Materiel og værktøj	1.527	7.000	6.225
Træbeskyttelser	2.009	5.000	279
Diverse	0	3.000	1.700
1. sal fælleshus	76.598	29.000	1.000
Snerydning	0	10.000	0
Byggesag 2021/2022	1.803.473	2.020.000	157.485
Byggesag, forbedringsandel vinduer og døre	-535.190	0	0
	<b><u>1.426.282</u></b>	<b><u>2.217.000</u></b>	<b><u>288.366</u></b>
<b>7. Administrationsomkostninger</b>			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	21.000	25.000	19.000
Regnskabsmæssig assistance, opstilling	1.100	0	1.000
Revisorhonorar, rest sidste år	2.500	0	1.875
Advokathonorar	5.625	0	0
Gebyrer m.v.	5.459	6.000	4.792
Kontorartikler	4.973	5.000	4.568
Diverse	2.000	1.000	0
	<b><u>42.657</u></b>	<b><u>37.000</u></b>	<b><u>31.235</u></b>



## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>2021</u>
<b>8. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Rengøring og opvaskermiddel	2.519	5.000	344
ABF kontingent	3.330	4.000	3.240
Andre udgifter, internet og TV m.m.	7.551	8.000	7.176
Generalforsamling	10.882	30.000	8.347
Arbejdsdag	3.659	5.000	1.816
Daglig varer	2.215	2.000	1.283
Grønne arealer	29.235	62.500	4.246
Drift af beboerrum, kultur- og børnegruppe	1.634	4.000	3.781
Diverse	1.500	11.760	4.193
	<u><b>62.525</b></u>	<u><b>132.260</b></u>	<u><b>34.426</b></u>
<b>9. Finansielle indtægter</b>			
Aktieudbytte	1.544	2.000	1.769
	<u><b>1.544</b></u>	<u><b>2.000</b></u>	<u><b>1.769</b></u>
<b>10. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	67.885	68.000	10.126
Renter, pengeinstitutter	10.822	15.000	547
Låneomkostninger	7.500	0	217.312
	<u><b>86.207</b></u>	<u><b>83.000</b></u>	<u><b>227.985</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>11. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	12.201.296	12.201.296
Tilgang i årets løb, vinduer og døre	<u>535.190</u>	<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum 31. december 2022</b>	<b><u>12.736.486</u></b>	<b><u>12.201.296</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>12.736.486</u></b>	<b><u>12.201.296</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021	<u>21.300.000</u>	<u>21.300.000</u>
I note 24 tillægges forbedringsandelen på vinduer og døre på 535.190 kr. til andelsværdiberegning. Den offentlige ejendomsvurdering er fra oktober 2021 og indeholder ikke forbedringsandelen.		
<b>12. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>53.370</u>	<u>53.370</u>
<b>Anskaffelsessum 31. december 2022</b>	<b><u>53.370</u></b>	<b><u>53.370</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	<u>53.370</u>	<u>53.370</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b><u>53.370</u></b>	<b><u>53.370</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>13. Værdipapirer</b>		
Nordea aktier, anskaffelsessum	<u>8.400</u>	<u>8.400</u>
	<b><u>8.400</u></b>	<b><u>8.400</u></b>
<b>14. Likvide beholdninger</b>		
Nordea, driftkonto	1.494.868	388.477
Nordea, omprioriteringskonto	<u>0</u>	<u>2.860.640</u>
	<b><u>1.494.868</u></b>	<b><u>3.249.117</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>15. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. januar	<u>2.410.964</u>	<u>2.410.964</u>
	<b><u>2.410.964</u></b>	<b><u>2.410.964</u></b>
<b>16. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	8.756.536	8.981.243
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-1.272.852</u>	<u>-224.707</u>
	<b><u>7.483.684</u></b>	<b><u>8.756.536</u></b>
<b>17. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Reserveret 1. januar	<u>470.001</u>	<u>470.001</u>
	<b><u>470.001</u></b>	<b><u>470.001</u></b>
<b>18. Reserveret til vedligeholdelse 1. sal fælleshus</b>		
Reserveret 1. januar	5.166	1.333
Ifølge resultatdisponering	0	4.833
Anvendt af reserver	<u>-5.166</u>	<u>-1.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>5.166</u></b>

## Noter

---

### 19. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nordea Kredit lånnr. 1256323	73,62	29	46.595	37.079	1.703.405	1.703.405	47.058	1.358.192
Nordea Kredit lånnr. 1256324	69,15	29	0	30.806	1.915.000	1.915.000	0	1.324.184
			<b>46.595</b>	<b>67.885</b>	<b>3.618.405</b>	<b>3.618.405</b>	<b>47.058</b>	<b>2.682.376</b>

Nordea Kredit lånnr. 1256323: Kontantlån, oprindeligt 1.750.000 kr. Obligationsrente 1,00 % p.a. Kontantlånsrente 1,528513 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Nordea Kredit lånnr. 1256324: Obligationslån, oprindeligt 1.915.000 kr. Pålydende rente 1,00 % p.a., konvertibelt og derfor maks kurs 100. Effektiv rentesats 1 % p.a. Lånet er afdragsfrit indtil den 1. januar 2031.

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>20. Varme- og vandregnskab</b>		
Indbetalt a conto	231.842	215.183
Varme- og vandomkostning	<u>-226.134</u>	<u>-195.445</u>
	<u><b>5.708</b></u>	<u><b>19.738</b></u>

### 21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.618 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 12.736 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, Feltnr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Der er stillet garanti til entreprenøren Køge Bygningsentreprise A/S til byggesagen vinduer og døre. Garantien er på 146.620 kr. Garantien er på 10% af entreprisensummen ekskl. moms.

## Noter

### 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2022	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	1.603	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	2.261	2.261	17	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?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Noter

### 23. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<u>Ejendomsværdi (F2)</u>		
		<u>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2022 kr.</u>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	21.300.000	9.421	
		<u>Andre reserver (F3)</u>		
		<u>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2022 kr.</u>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.743.507	1.656	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	18		
Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.			<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	
H1	Boligafgift	51.408 * 12 /	1.603 385	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	1.603 0	
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	1.603 0	
Forklaring på udregning:	<u>Årets resultat m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>			
Felt nr.		<u>År 2020 kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>År 2021 kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>År 2022 kr. pr. m<sup>2</sup></u>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	43	-138	-797

## Noter

### 23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u>
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Forklaring på udregning af K2:		<u>(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u>
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Felt nr.		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
K1	Andelsværdi	10.057
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.480
K3	Teknisk andelsværdi	11.537

Forklaring på udregning:		<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		<u>År 2020</u>	<u>År 2021</u>	<u>År 2022</u>
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	77	128	631
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	77	128	631

Forklaring på udregning:  
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \* 100  
 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		<u>%</u>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	70

Forklaring på udregning:		<u>Årets afdrag</u>		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		<u>År 2020</u>	<u>År 2021</u>	<u>År 2022</u>
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	71	71	29

#### 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.



## Noter

---

### 23. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	13.288	9.421
Anskaffelsessum (kostpris)	7.945	5.633
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.480	1.049
Foreslået andelsværdi	10.057	7.130
Reserver uden for andelsværdi	293	208
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		385
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		73
Øvrige omkostninger		21
Finansielle poster, netto		4
Afdrag		2
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

## 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	9.894.648
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering	21.300.000
Ejendommens kostpris	-12.736.486
	<u>18.458.162</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	3.618.405
Prioritetsgæld, kursværdi	-2.682.376
	<u>19.394.191</u>
Forbedringsandel reovering vinduer og døre, tillægges offentlig ejendomsvurdering på 21.300.000	535.190
Reservation	-3.808.696
	<u><b>16.120.685</b></u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2022.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>2.410.964</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u><b>6,69</b></u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. marts 2022)	<u><b>6,69</b></u>

## Noter

---

### 24. Beregning af andelsværdi (fortsat)

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
	<b>15</b>	<b>815.871</b>	<b>2.410.964</b>	<b>5.455.245</b>	<b>16.120.685</b>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte offentlige vurdering er foretaget før 1. juli 2020 og som er lagt til grund for fastsættelse af andelskroneberegning, er omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af offentlig vurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

### 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.