

ANDELSBOLIGFORENINGEN BOSAGER III

BOSAGERGÅRDEN 15 – 17, 6400 SØNDERBORG

CVR 32 84 44 21

ÅRSRAPPORT FOR 2024



Administrator
www.soebo.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Administrationserklæring	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	6
Årsrapport for tiden 1. januar – 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10-11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-21
Nøgleoplysninger	17-20
Andelsværdi	21

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Bosager III, 6400 Sønderborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 26. februar 2025

Bestyrelse:



Ivan Matthiesen



Bernd Hinrichsen



Nico Kleemann

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 18. marts 2025.



Dirigent

ADMINISTRATORERKLÆRING

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

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Sønderborg den 26. februar 2025

Administrator:



Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bosager III

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboligloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

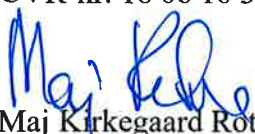
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Sønderborg, den 26. februar 2025

Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35


Maj Kirkegaard Røtne
Statsaut. revisor
mne41402

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

Andelsboligforeningen Bosager III
c/o Boligforeningen Søbo
Sundsmarkvej 14
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet i 1992 og er ejer af ejendommen matr. nr. 5221 Sønderborg, beliggende Bosagergården 15-17, Sønderborg.

Ejendommen består af 18 boliger med samlet bruttoetageareal på 1.542 m².

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 2.370.452

Administration

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

Bestyrelse

Ivan Matthiesen
Bernd Hinrichsen
Nico Kleemann

Revisor

Sønderjyllands Revision A/S, Sønderborg
Statsautoriseret revisionselskab

Bank

Sydbank A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bosager III, Bosagergården 15-17, 6400 Sønderborg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelens værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er tilpasset "Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger" udgivet af Erhvervsstyrelsen i december 2021.

Vejledningen fraviges dog, da henlæggelserne medregnes i egenkapitalen ved beregningen af andelsværdien. Dette er vedtaget ved en ekstraordinær generalforsamling den 26. juni 2013.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår i resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt eventuelle negative renter af bankindestående.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab [eller amortisering af kurstab og låneomkostninger]) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Ejendom

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender med de værdier de skønnes at ville indbringe.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx henlæggelse til vedligeholdelse).

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder henlæggelse til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden værdiansættes til nominel værdi svarende til pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noter.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 8, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter henlæggelser til vedligeholdelse af foreningens ejendom som iflg. andelsboligforeningens vedtægter indgår i andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 31. december 2024

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2024	2023	2024	forslag
	DKK	DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	(ej revideret)
Indtægter				
Boligafgift	731.680	715.488	739.841	739.776
Indtægter i alt	731.680	715.488	739.841	739.776
Omkostninger				
Ejendomsskat	40.264	40.151	40.000	41.400
Renovation og miljøgift	41.733	41.683	44.000	44.000
EI-udgifter	6.555	8.002	10.000	10.000
Honorar vand- og varmeregnskab	10.997	10.024	11.000	12.000
Forsikringer og Falck	20.143	15.827	17.000	23.500
Administrationsbidrag	57.710	57.417	58.000	58.500
1 Bestyrelsesudgifter - opkr. boligafgifter	4.737	4.476	5.800	5.300
Kontingent grundejerforening	1.350	1.350	1.350	1.350
Renholdelse (trappevask m.m.)	22.883	21.866	28.000	36.000
Vedligeholdelse af bygninger	18.301	14.759	40.000	50.000
Vedligeholdelse af udenomsarealer	50.467	50.822	40.000	40.000
Energimærkning	0	0	0	0
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:	87.739	88.775	75.000	0
Generalforsamling m.m.	1.125	1.227	1.400	1.400
Diverse	0	0	500	500
Korrektioner vedr. tidl. år:				
Trappevask 2022	0	13.000	0	0
Afregning lejemål	-81	0	0	0
Revision	13.125	14.125	13.200	15.000
Omkostninger i alt	377.047	383.506	385.250	338.950

Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 31. december 2024

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2024	2023	2024	forslag
	DKK	DKK	DKK	2025
			(ej revideret)	(ej revideret)
Resultat før finansielle poster	354.633	331.982	354.591	400.826
2 Finansielle indtægter	7.426	3.907	1.000	4.000
3 Finansielle omkostninger	209.121	211.254	209.121	206.971
Finansielle poster, netto	-201.695	-207.347	-208.121	-202.971
Årets resultat	152.938	124.635	146.470	197.855
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	121.471	120.546	121.470	122.402
Overført restandel af årets resultat	19.206	-7.136	0	453
Overført til overført resultat m.v. i alt	140.677	113.410	121.470	122.855
Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	-87.739	-88.775	-75.000	0
Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	100.000	100.000	100.000	75.000
	12.261	11.225	25.000	75.000
Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	12.261	11.225	25.000	75.000
Disponeret	152.938	124.635	146.470	197.855
Likviditetsresultat:				
Årets resultat	152.938	124.635	146.470	197.855
Betalte prioritetsafdrag	-121.471	-120.546	-121.470	-122.402
Likviditetsresultat i alt	31.467	4.089	25.000	75.453

Balance 31. december 2024

Aktiver

Note		Pr. 31/12 2024	Pr. 31/12 2023
		DKK	DKK
4	Ejendommens anskaffelsesværdi	11.852.216	11.852.216
	Kontantværdi 2020:		
	heraf grundværdi	kr. 14.000.000 kr. 3.370.700	
	Anlægsaktiver i alt	11.852.216	11.852.216
5	Likvide midler	1.271.056	1.243.081
	Tilgodehavender	212	208
	Uafsluttet varmeregnskab	98.000	96.800
	Uafsluttet vandregnskab	60.179	53.023
	Omsætningsaktiver i alt	1.429.448	1.393.112
	Aktiver i alt	13.281.664	13.245.328

Balance 31. december 2024

Passiver

Note	Pr. 31/12 2024	Pr. 31/12 2023
	DKK	DKK
6		
Andelskapital	2.370.452	2.370.452
Opsparede afdrag	3.155.592	3.034.121
Kurstab indfrielse lån	-3.966.072	-3.966.072
Overført resultat m.v.	374.306	355.099
Egenkapital før andre reserver	<u>1.934.277</u>	<u>1.793.600</u>
Andre reserver:		
Henlæggelser til vedligeholdelse af ejendom	356.518	344.257
Henlæggelser til vedligeholdelse af varmeanlæg	171.689	171.689
Egenkapital i alt	<u>2.462.485</u>	<u>2.309.547</u>
7		
Prioritetslån	<u>10.498.467</u>	<u>10.620.869</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.498.467</u>	<u>10.620.869</u>
7		
Prioritetslån	122.402	121.471
Depositum vedr. forbrugsregnskaber	7.000	0
Uafsluttet varmeregnskab	107.460	107.460
Uafsluttet vandregnskab	68.400	68.400
Skyldige omkostninger	15.450	17.501
Mellemregning med fraflyttere	0	81
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>320.712</u>	<u>314.913</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>10.819.179</u>	<u>10.935.782</u>
Passiver i alt	<u>13.281.664</u>	<u>13.245.328</u>
8		
Nøgleoplysninger		
9		
Ansvarsforsikring bestyrelsesmedlemmer		
10		
Garantistillelser		
11		
Oplysning om støtte fra staten		
12		
Opgørelse af andelenes værdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024:

Note	Pr. 31/12 2024	Pr. 31/12 2023
	DKK	DKK
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	2.370.452	2.370.452
Anlægsaktiver i alt	2.370.452	2.370.452
Overført resultat mv.		
Overført resultat primo	355.099	362.235
Afdrag prioritetsgæld	3.155.592	3.034.121
Kurstab indfrielse gl. lån	-3.966.072	-3.966.072
Rest af årets resultat	19.206	-7.136
	-436.175	-576.851
Egenkapital før andre reserver	1.934.277	1.793.601
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	515.946	504.722
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	100.000	100.000
Anvendt i året	-87.739	-88.775
	528.207	515.946
Andre reserver i alt	528.207	515.946
Egenkapital i alt	2.462.485	2.309.547

Noter til årsregnskabet

	2024 DKK	2023 DKK
1 Kontorholdsudgifter		
Porto (PBS husleje) og gebyrer	4.737	4.476
	<u>4.737</u>	<u>4.476</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægt, bankbeholdning	7.426	3.907
	<u>7.426</u>	<u>3.907</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter af realkredit lån	209.121	211.254
	<u>209.121</u>	<u>211.254</u>
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2024	Pr. 31/12-2023
	DKK	DKK
4 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde	11.852.216	11.852.216
I alt	<u>11.852.216</u>	<u>11.852.216</u>
5 Likvide midler		
Sydbank konto nr. 1793877 (denne konto indeholder også afr. andelsbeviser)	505.767	481.595
Sydbank konto nr. 1406462	765.289	761.486
I alt	<u>1.271.056</u>	<u>1.243.081</u>

Noter til årsregnskabet

	Balance Pr. 31/12-2024 DKK	Balance Pr. 31/12-2023 DKK
6 Andelskapital		
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum	2.370.452	2.370.452
I alt	2.370.452	2.370.452

	Restløbetid	kr.	%	Restgæld DKK
7 Prioritetslån				
Lån hos realkreditinstitutter				
Realkredit Danmark 19630533-004	25 år 3 mdr			8.649.000
Obligationslån, hovedstol		8.649.000		
Afdragsfrihed indtil 31/3-2030				
Afdrag		0		
Renter		86.490	1,0000%	
Bidrag		86.490		
Realkredit Danmark 19630533-005	15 år 3 mdr			1.971.869
Kontantlån, hovedstol		2.541.000		
Afdrag		121.471		
Renter		16.010	0,7648%	
Bidrag		20.131		
Restgæld, ultimo				10.620.869

Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2024: 8.386.176

	Balance Pr. 31/12-2024 DKK	Balance Pr. 31/12-2023 DKK
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gælden (under 1 år)	122.402	121.471
Lang del af gælden (mere end 1 år)	10.498.467	10.620.869
	10.620.869	10.742.340

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark 19630533-004, obligationslån. Afdragsfrit indtil 2030. Næste års afdrag udgør kr. 0.

Realkredit Danmark 19630533-005, kontantlån. Næste års afdrag udgør kr. 122.402

Noter til årsregnskabet

8 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Bosager 3 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 1392 af 14/06/2021 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Feltnr.	Boligtype	Antal 31/12 2024 Stk.	BBR Areal 31/12 2024 m2	BBR Areal 31/12 2023 m2	BBR Areal 31/12 2022 m2
B1	Andelsboliger	18	1.542	1.542	1.542
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	18	1.542	1.542	1.542

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?				X
C3	Boligafgiften fordeles ud fra den oprindelige boligafgift.				

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1992

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?		X
E2	Realkredit Danmark har over for administrator oplyst, at andelshaverne over for dem ikke hæfter personligt, for det i foreningens optagede kreditforeningslån. Andelshaverne hæfter alene med deres foreningsindskud, jf. § 5 stk. 1 i foreningens vedtægter.		

Noter til årsregnskabet

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X	
F2	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	16.000.000	10.376	
F3	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2024 kr.	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	528.207	343	
F4	Forklaring på udregning:	$(F3 * 100) / F2 \%$		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		3,3%	
G1	Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			X
H1	Forklaring på udregning:	$(\text{Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.}) * 12$ m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
H1	Boligafgift	61.648	* 12 /	1.542
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.542
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.542
				479,8
				0
				0

Noter til årsregnskabet

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2022	År 2023	År 2024
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
Felt nr.				
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	40	81	99
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
Felt nr.				kr. pr. m2
K1	Andelsværdi			5.736
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			6.089
K3	Teknisk andelsværdi			11.825
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m2 ultimo året i alt (B6)		
		År 2022	År 2023	År 2024
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
Felt nr.				
M1	Vedligeholdelse, løbende	55	43	45
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	93	58	57
M3	Vedligeholdelse i alt	148	101	102
Forklaring på udregning:		<u>(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100</u>		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Felt nr.				%
P	Friværdi			9%
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2022	År 2023	År 2024
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
Felt nr.				
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	78	78	79

Noter til årsregnskabet

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m2 andele (B1)	kr. pr. m2 i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	9.079	9.079
Anskaffelsessum (kostpris)	7.686	7.686
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.089	6.089
		<u>kr. pr. m2</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2 ultimo (H1)		475
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		22
Øvrige omkostninger		31
Finansielle poster, netto		29
Afdrag		<u>17</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

9 Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer:

I henhold til vedtægterne §31 stk. 5 skal det oplyses at administrator har tegnet forretningsfører- og bestyrelsesansvarsforsikring med en dækning på kr. 1.000.000 og en selvrisiko på kr. 25.000 pr. skade for professionelt ansvar og kr. 5.000 pr. skade for ansvar der pålægges forretningsfører eller medlem af bestyrelsen.

Forsikringen omfatter tillige bestyrelsen i andelsboligforeningen.

10 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 10.621 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 11.852 t.kr.

Hæftelsesforhold:

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

11 Oplysning om støtte fra staten

Der er modtaget ydelsesstøtte til løbende dækning af ydelser hos Realkredit Danmark.

Ydelsesstøtten kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. Den samlede modtagne støtte udgør pr. 31. december 2013 kr. 2.508.924.

Andelshaverne der er medlemmer ved opløsningen af boligforeningen hæfter solidarisk og personligt for tilbagebetalingen, dog kun med et beløb svarende til den enkelte andelshavers andel af provenuet.

Noter til årsregnskabet

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

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

I henhold til vedtægternes § 32 stk. 4 medregnes henlæggelserne i værdiansættelsen.

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

- 1) Anskaffelsessum
- 2) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme
- 3) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 42 måneder gammel.

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 15:

Kontant handelsværdi (fastholdt værdi):

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020, og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslutes på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 13.01.2020 af ejendomsmægler og valuar Jørgen Bennett Boisen, BB Erhvervsmægler. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 16.000.000.

Andelskapital				<u>2.370.452</u>
Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance				1.934.277
Henlagt til vedligeholdelse				528.207
Valuarvurdering 13/1-2020 - fastholdt værdi		16.000.000		
Anskaffelsessum		<u>-11.852.216</u>		
Regulering ejendommens værdi				4.147.784
Restgæld		10.620.869		
Kursværdi af gælden		<u>-8.386.176</u>		
				<u>2.234.693</u>
Andelenes samlede værdi				<u>8.844.962</u>
	Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
	152.889	12 boliger a' kr.	570.481 =	6.845.770
	103.741	4 boliger a' kr.	387.093 =	1.548.372
	60.410	2 boliger a' kr.	225.410 =	450.820
Andelenes samlede værdi				<u>8.844.962</u>
			<u>8.844.962</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone			2.370.452	3,73