

ANDELSBOLIGFORENINGEN OVERSØVEJ I

OVERSØVEJ 1– 21, 6400 SØNDERBORG
CVR 32 84 45 29

ÅRSRAPPORT FOR 2024



Administrator
www.soebo.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	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	15-23
Nøgleoplysninger	18-21
Andelsværdi	22-23

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Oversøvej I, 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 3. februar 2025

Bestyrelse:



Jette Moos



John Allan Wresnak



Dorte Nielsen



Heinke Lorentzen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 25. februar 2025.



Dirigent

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen Oversøvej I 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 3. februar 2025

Administrator:



Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Oversøvej I

Konklusion

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

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.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

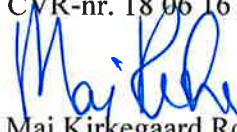
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Sønderborg, den 3. februar 2025

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


Maj Kirkegaard Rotne
Statsaut. revisor
mne41402

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

Andelsboligforeningen Oversøvej I
c/o Boligforeningen Søbo
Sundsmarkvej 14
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet i 1991 og er ejer af ejendommen matr. nr. 1642 Dybbøl Ejerlav, beliggende Oversøvej 1 - 21, Sønderborg, samt ejer af 1/3 af fælleshuset Bilskovvej 1, matr. nr. 1643 Dybbøl Ejerlav.

Ejendommen består af 19 boliger med samlet bruttoetageareal på 1.742 m².

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 3.070.404

Administration

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

Bestyrelse

Jette Moos
John Allan Wresnak
Dorte Nielsen
Heinke Lorentzen

Revisor

Sønderjyllands Revision A/S

Bank

Sydbank A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Oversøvej I, 1-21, 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 i henhold til foreningens vedtægter § 32 stk. 4 medregnes i egenkapitalen ved beregningen af andelsværdien.

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) samt 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 9, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 22-23. 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.

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	837.360	837.360	837.360
	Indtægter i alt	837.360	837.360	837.360
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	104.840	102.160	104.000
	Renovation og miljøgift	75.283	76.383	79.000
	Forsikringer	30.098	24.683	26.000
	Drift af fælleshus og udearealer	40.000	40.000	40.000
	Administrationsbidrag	64.904	64.575	64.900
1	Bestyrelsesudgifter - kontorhold	12.486	4.078	6.100
	Vedligeholdelse af bygninger	14.366	13.341	20.000
	Valuarvurdering	0	8.750	0
	Vedligeholdelse af udenomsarealer	0	971	5.000
	Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:			
	Andre afholdte udgifter	54.098	82.634	0
	Revision	13.125	14.125	13.500
	Generalforsamling m.m.	1.547	770	800
	Korrektioner vedr. tidl. år:			
	Postkasse	1.079	0	0
	Kontorhold	345	0	0
	Blomster og gaver	1.145	0	0
	Omkostninger i alt	413.317	432.471	359.300
	Resultat før finansielle poster	424.043	404.889	478.060

Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 31. december 2024

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-	
	2024	2023	2024	forslag	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
			(ej revideret)	(ej revideret)	
2	Finansielle indtægter	39.917	6.550	3.000	42.000
3	Finansielle omkostninger	147.849	148.378	148.362	147.832
	Finansielle poster, netto	-107.932	-141.828	-145.362	-105.832
	Årets resultat	316.111	263.061	332.698	348.628
	Forslag til resultatdisponering:				
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	89.425	89.523	89.510	89.413
	Overført restandel af årets resultat	70.784	46.173	33.188	49.215
	Overført til overført resultat m.v. i alt	160.209	135.696	122.698	138.628
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	-54.098	-82.634	0	0
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	200.000	200.000	200.000	200.000
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligehold central varmeanlæg	10.000	10.000	10.000	10.000
		155.902	127.366	210.000	210.000
	Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	155.902	127.366	210.000	210.000
	Disponeret i alt	316.111	263.061	332.698	348.628
	Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	316.111	263.061	332.698	348.628
	Betalte prioritetsafdrag	-89.425	-89.523	-89.510	-89.413
	Likviditetsresultat i alt	226.686	173.539	243.188	259.215

Balance 31. december 2024

Aktiver

Note		Pr. 31/12 2024	Pr. 31/12 2023
		DKK	DKK
4	Ejendommens anskaffelsesværdi	15.351.704	15.351.704
	Kontantværdi 2020:		
	heraf grundværdi	kr. 14.600.000	kr. 3.721.800
		kr. 3.721.800	
	Anlægsaktiver i alt	15.351.704	15.351.704
	Tilgodehavende boligafgifter	0	3.820
	Andre tilgodehavender	23.851	424
5	Likvide midler	2.284.116	2.575.641
	Omsætningsaktiver i alt	2.307.966	2.579.886
	Aktiver i alt	17.659.670	17.931.590

Balance 31. december 2024

Passiver

Note	Pr. 31/12 2024	Pr. 31/12 2023
	DKK	DKK
6		
Andelskapital	3.070.404	3.070.404
Opsparede afdrag	3.767.548	3.678.123
Kurstab indfrielse gl. lån	-4.205.488	-4.205.488
Overført resultat m.v.	452.609	406.436
Årets resultat	70.784	46.173
Egenkapital før andre reserver	3.155.858	2.995.648
Andre reserver:		
Henlæggelser til vedligeholdelse af ejendom	779.332	633.430
Henlæggelser til vedligeholdelse af varmeanlæg	244.452	234.452
Egenkapital i alt	4.179.642	3.863.531
7		
Prioritetsgæld	13.377.577	13.466.904
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.377.577	13.466.904
7		
Prioritetsgæld	89.327	89.425
Skyldige omkostninger	13.125	17.910
Afregning andelsbeviser	0	490.000
Forudbetalte boligafgifter	0	3.820
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	102.452	601.155
Gældsforpligtelser i alt	13.480.029	14.068.059
Passiver i alt	17.659.670	17.931.590
8		
Sikkerhedsstillelser		
9		
Nøgleoplysninger		
10		
Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer		
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	3.070.404	3.070.404
Anlægsaktiver i alt	3.070.404	3.070.404
Overført resultat mv.		
Overført resultat primo	452.609	406.436
Afdrag prioritetsgæld	3.767.548	3.678.123
Kurstab indfrielse gl. lån	-4.205.488	-4.205.488
Rest af årets resultat	70.784	46.173
	85.454	-74.756
Egenkapital før andre reserver	3.155.858	2.995.648
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	633.430	516.065
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	200.000	200.000
Anvendt i året	-54.098	-82.634
	779.332	633.430
Reserve for vedligeholdelse af varmeanlæg		
Reserve primo	234.452	224.452
Reserveret i året	10.000	10.000
Anvendt i året	0	0
	244.452	234.452
Andre reserver i alt	1.023.784	867.882
Egenkapital i alt	4.179.642	3.863.531

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
1 Kontorholdsudgifter		
Kontorhold	6.078	0
Porto og gebyrer	4.783	4.078
Blomster og gaver	1.625	0
	12.486	4.078
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter bankbeholdning	39.917	6.550
	39.917	6.550
3 Finansielle omkostninger		
Renter af realkredit lån	147.849	148.378
	147.849	148.378
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2024	Pr. 31/12-2023
	DKK	DKK
4 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde	15.351.704	15.351.704
I alt	15.351.704	15.351.704
5 Likvide midler		
Sydbank konto nr. 200 44 72	784.116	2.534.436
Sydbank - aftaleindlån	1.500.000	0
Nykredit	0	41.205
I alt	2.284.116	2.575.641

Noter til årsregnskabet

		Balance	Balance
		Pr. 31/12-2024	Pr. 31/12-2023
		DKK	DKK
6	Andelskapital		
	Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum	3.070.404	3.070.404
	I alt	3.070.404	3.070.404
7	Prioritetsgæld		
		Restløbetid	Restgæld
		år	DKK
	Lån hos realkreditinstitutter		
	Nykredit lån 3063596-03	26 1/4 år	11.154.000
	Obligationslån		
	Afdrag	0,00	
	Renter	55.770,00	0,5%
	Bidrag	94.809,00	
	Erhvervskroner	-16.731,00	
	Nykredit lån 3063596-04	26 1/4 år	2.312.904
	Tilpasningslån F5		
	Afdrag	89.425,14	
	Renter	-2.580,14	-0,1089%
	Bidrag	20.134,69	
	Erhvervskroner	-3.553,18	
	Restgæld, ultimo		13.466.904
	Kursværdi af restgælden pr. 31/12-2024		10.037.091
	Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
	Kort del af gælden (under 1 år)	89.327	89.425
	Lang del af gælden (mere end 1 år)	13.377.577	13.466.904
		13.466.904	13.556.329

Informationer om indregnede lån:

Nykredit 3063396-03, obligationslån. Hovedstol kr. 11.154.000. Fast rente 0,5% p.a., konvertibelt. Lånet er afdragsfrit indtil juni 2031. Næste års afdrag udgør kr. 0.

Nykredit 3063596-04, Tilpasningslån F5 - kontant lån. Hovedstol kr. 2.649.000. Variabel rente, konvertibelt. Rentetilpasning næste gang 31/03-2026. Næste års afdrag udgør kr. 89.327.

Noter til årsregnskabet

8 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 13.467 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 15.352 t.kr.

Hæftelsesforhold:

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

Noter til årsregnskabet

9 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Oversøvej 1 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.

Felt nr.	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	19	1.742	1.742	1.742
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	19	1.742	1.742	1.742

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X	
C3					

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1991
D2	Ejendommens opførelsesår	1992

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?		X
E2	Nykredit 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?		Ja	Nej X
F2	Forklaring på udregning: Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
		18.900.000	10.850	
F3	Forklaring på udregning: Generalforsamlingsbestemte reserver	Andre reserver 31/12 2024 kr.	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
		1.023.784	588	
F4	Forklaring på udregning: Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		5,4%		
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		Ja	Nej X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X

Noter til årsregnskabet

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.				kr. pr. m2
H1	Boligafgift	69.780	* 12 /	1.742
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.742
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.742
				480,7
				0
				0

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Feltnr.		<u>Årets resultat</u>		
		År 2022	År 2023	År 2024
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	243	151	182

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Feltnr.		kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	6.405
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	6.413
K3	Teknisk andelsværdi	12.818

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		År 2022	År 2023	År 2024
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	28	13	8
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1	47	31
M3	Vedligeholdelse i alt	29	60	39

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		%
P	Friværdi	12%

Noter til årsregnskabet

Foltnr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2022 kr. pr. m2	År 2023 kr. pr. m2	År 2024 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	51	51	51

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	8.381	8.381
Anskaffelsessum (kostpris)	8.813	8.813
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.413	6.413
		kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2		481
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		11
Øvrige omkostninger		56
Finansielle poster, netto		18
Afdrag		15
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

10 Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer:

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

Forsikringen omfatter tillige bestyrelsen i andelsboligforeningen.

11 Oplysning om støtte fra staten

Der er 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. 3.458.839.

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 § 32.4 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 værdiansættelse efter metode III - valuarvurderingen.

Den foreliggende valuarvurdering er gældende til den 11/7-2026.

Andelskapital	3.070.404
----------------------	-----------

Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	3.155.858
Henlagt til vedligeholdelse	1.023.784
Beregningsgrundlag	<u>4.179.642</u>

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
168.156	11 boliger a' kr.	228.905 =	2.517.959
152.586	8 boliger a' kr.	207.710 =	1.661.683
Andelenes samlede værdi			<u>4.179.642</u>

Noter til årsregnskabet

Metode II (Den offentlige vurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance		3.155.858
Henlagt til vedligeholdelse		1.023.784
Kontantværdi 2020:	14.600.000	
Prisindeksring (okt. år 2012 til okt. år 2024)	3.226.273	
Anskaffelsessum	<u>-15.351.704</u>	
Regulering ejendommens værdi		2.474.569
Restgæld, regnskabsmæssig værdi	13.466.904	
Restgæld, kursværdi	<u>-10.037.091</u>	
		<u>3.429.812</u>
Andelenes samlede værdi		<u>10.084.023</u>

Metode III (Valuarvurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance		3.155.858
Henlagt til vedligeholdelse		1.023.784
Valuarvurdering 11/1 - 2023 (gældende 42 mdr.)	18.900.000	
Anskaffelsessum	<u>-15.351.704</u>	
Regulering ejendommens værdi		3.548.296
Restgæld, regnskabsmæssig værdi	13.466.904	
Restgæld, kursværdi	<u>-10.037.091</u>	
		<u>3.429.812</u>
Andelenes samlede værdi		<u>11.157.750</u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:	
168.156	11 boliger a' kr. 611.074 =	6.721.809
152.586	8 boliger a' kr. 554.493 =	4.435.941
Andelenes samlede værdi		<u>11.157.750</u>

	<u>11.157.750</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	3.070.404	3,63

De beregnede regulerede indskud svarer til max. priser som lejlighederne må handles til (jf. vedtægterne § 14 stk. 1 pkt. a).