

**Andelsboligforeningen Rørmosen II**

**Rørmose Parkvej 40  
3520 Farum**

**Årsrapport 1/1 - 31/12 2021  
Cvr.nr. 36 09 64 89**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 24/4 2022

---

dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsens regnskabspåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3-4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse	7
Balance, aktiver	8
Balance, passiver	9
Noter	10-13
Nøgleoplysninger og nøgletal	14-15

## FORENINGSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Andelsboligforeningen Rørmosen II Rørmose Parkvej 40 3520 Farum  Stiftet: 2004 Hjemsted: Furesø kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Aktivitet</b>	Foreningens formål er at drive andelsboligforening.
<b>Bestyrelse</b>	Malthe Schultz Petersen Anders Thøgersen, kasserer Peter Larsen Preben Bech Annette Fisher Jensen
<b>Bogholder</b>	Lill Beck-Hansen
<b>Revision</b>	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød

## BESTYRELSENS REGNSKABSPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2021 for Andelsboligforeningen Rørmosen II.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 24/4 2022

I bestyrelsen:

\_\_\_\_\_  
Malthe Schultz Petersen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Anders Thøgersen, kasserer

\_\_\_\_\_  
Peter Larsen

\_\_\_\_\_  
Preben Bech

\_\_\_\_\_  
Annette Fisher Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABSET

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Rørmosen II:

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rørmosen II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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 foreningen 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.

#### Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Rørmosen II har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2022. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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 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, samt 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.

Hillerød, den 24/4 2022

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Koskelin  
Statsautoriseret revisor  
MNE nr. 30140

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Rørmosen II for 2021 er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedr. modtaget støtte.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt 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

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

#### Skat

Andelsboligforeningen har ingen skattepligtig aktivitet.

### BALANCEN

#### Ejendom

Foreningens ejendom indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

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

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

### Øvrige gældsforpligtelser

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

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 10. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der fortages 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 reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. Disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

### Nøgletal og nøgleoplysninger

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

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



**RESULTATOPGØRELSE 1/1 - 31/12 2021**

<u>Note</u>	Ikke revideret		
	<u>2021</u>	<u>Budget 2022</u>	<u>2020</u>
1 Boligafgift	1.875.522	1.819.007	1.719.229
<b>Indtægter i alt</b>	<u>1.875.522</u>	<u>1.819.007</u>	<u>1.719.229</u>
2 Driftsudgifter	-537.871	-595.350	-561.109
3 Administrationsomkostninger	-89.092	-106.659	-64.463
4 Istandsættelse og vedligeholdelse	-634.886	-600.000	0
<b>Udgifter i alt</b>	<u>-1.261.849</u>	<u>-1.302.009</u>	<u>-625.572</u>
<b>Driftsresultat</b>	613.673	516.998	1.093.657
5 Øvrige finansielle omkostninger	-434.843	-425.000	-445.391
<b>Årets resultat</b>	<u>178.830</u>	<u>91.998</u>	<u>648.266</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat	-312.826	-409.602	164.976
Årets betalte afdrag prioritetsgæld	410.056	420.000	401.690
Hensættelse til vedligeholdelse	81.600	81.600	81.600
<b>Disponeret i alt</b>	<u>178.830</u>	<u>91.998</u>	<u>648.266</u>

## BALANCE PR. 31/12 2021

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>AKTIVER</b>		
6 Ejendommen matr.nr. 7KG Rørmosen II til valuarvurdering (købspris kr. 50.500.000)	66.775.000	65.720.000
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u>66.775.000</u>	<u>65.720.000</u>
Andre tilgodehavender	0	0
Periodeafgræsningsposter	0	3.500
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u>0</u>	<u>3.500</u>
7 <b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.236.750</u>	<u>1.483.707</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>68.011.750</u></u>	<u><u>67.207.207</u></u>

## BALANCE PR. 31/12 2021

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>PASSIVER</b>		
Andelsindskud	7.651.817	7.651.817
<b>Reserver</b>		
10 Reserve for opskrivning af ejendom	16.275.000	15.220.000
10 Overført resultat mv.	13.277.943	13.180.713
<b>Andre reserver (forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
11 Hensættelse til vedligeholdelse	1.048.270	966.670
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<u>38.253.030</u>	<u>37.019.200</u>
9 Prioritetsgæld	29.324.497	29.739.553
<b>Langfristet gæld i alt</b>	<u>29.324.497</u>	<u>29.739.553</u>
Kortfristet andel af langfristet gæld	410.000	405.000
Gæld til pengeinstitutter	0	0
8 Anden gæld	24.223	43.454
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<u>434.223</u>	<u>448.454</u>
<b>GÆLD I ALT</b>	<u>29.758.720</u>	<u>30.188.007</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>68.011.750</u>	<u>67.207.207</u>
12 Andelskrone beregning	<u>4,85</u>	<u>4,69</u>
13 Sikkerhedsstillelser		
13 Eventualforpligtelser		
14 Nøgleoplysninger og nøgletal		

## NOTER

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1 Lejeindtægter kr. 1.875.522</b>		
Boligafgift	1.873.122	1.717.029
Ventelistegebyr	2.400	2.200
	<u>1.875.522</u>	<u>1.719.229</u>
<b>2 Driftsudgifter kr. 537.871</b>		
Ejendomsskatter og renovation	338.754	354.246
Ejendomsforsikring	45.261	45.813
Eftersyn og vedligeholdelse gasfyr	85.891	54.216
Øvrige vedligeholdelse	17.965	56.834
Grundejerforeningskontingent	50.000	50.000
	<u>537.871</u>	<u>561.109</u>
<b>3 Administrationsomkostninger kr. 89.092</b>		
Gebyr og porto	8.077	1.557
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	20.000
Bogføringsassistance	12.950	15.668
Valuarvurdering	14.900	19.444
Web-hotell	60	427
Kontingent ABF	5.485	5.650
Forsikringer	5.159	0
Bestyrelsesmøder mv.	5.728	1.717
Kontorartikler	5.162	0
Vejfest	11.571	0
	<u>89.092</u>	<u>64.463</u>
<b>4 Istandsættelse samt ind- og udvendig vedligeholdelse kr. 634.886</b>		
Nyt skur	72.386	0
Nyt gasfyr	562.500	0
	<u>634.886</u>	<u>0</u>
<b>5 Finansielle omkostninger kr. 434.843</b>		
Omkostninger ved omprioritering	0	0
Nordea Kredit og handelsbanken	434.843	445.391
	<u>434.843</u>	<u>445.391</u>
<b>6 Ejendommen matr.nr. 7KG Rørmosen II</b>		

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurdering på kr. 66.775.000 pr. 26. oktober 2021 af ejendomsmægler og valuar John Munch og Martin Petersen. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021 udgør kr. 41.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et stabiliseret DFC-afkast på 4%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 4 pct til 4,25 pct alt andet lige, herunder uændret reserver, vil reducere dagsværdien af ejendommen med 3,9 mio kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i andelskroen med 0,5 kr.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

## NOTER

		<u>2021</u>	<u>2020</u>		
<b>7 Likvide beholdninger kr. 1.236.750</b>					
Nordea Bank		1.236.750	1.483.707		
		<u>1.236.750</u>	<u>1.483.707</u>		
<b>8 Anden gæld kr. 24.223</b>					
Andre skyldig omkostninger		4.223	1.181		
Forudbetalt husleje		0	6.329		
Valuarvurdering		0	19.444		
Revisor		20.000	16.500		
		<u>24.223</u>	<u>43.454</u>		
<b>9 Prioritetsgæld kr. 29.734.497</b>					
	<u>Restløbe-</u>	<u>Hovedstol</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Pantebrev</u>
	<u>tid</u>		<u>primo</u>	<u>i året</u>	<u>restgæld</u>
					<u>31/12</u>
Handelsbanken	30 år	14.948.000	0	0	14.948.000
(Rentetilpasning 1/10 2019)					
Nordeakredit, kontantlån 2%	30 år	16.092.000	15.196.553	410.056	14.786.497
		<u>31.040.000</u>	<u>15.196.553</u>	<u>410.056</u>	<u>29.734.497</u>
Langfristet gæld der forfalder efter 5 år					<u>27.678.585</u>
				<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>10 Reserve for opskrivning af ejendom</b>					
Saldo 1/1			15.220.000		
Værdiregulering ved årsvurdering			1.055.000		
<b>Saldo 31/12</b>				16.275.000	15.220.000
<b>Overført resultat</b>					
Saldo 1/1			13.180.713		
Årets betalte afdrag prioritetsgæld			410.056		
Overført fra driftsregnskab 2021			-312.826		
<b>Saldo 31/12</b>				13.277.943	13.180.713
<b>11 Hensættelse til vedligeholdelse kr. 1.048.270</b>					
Hensættelse primo				966.670	885.070
Anvendt i året				0	0
Årets hensættelse				81.600	81.600
				<u>1.048.270</u>	<u>966.670</u>

## NOTER

### 12 Andelskrone beregning

Til beregning af den størst mulige salgpris for andelsboligerne skal man, jfr. Lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffessum	kr.	50.500.000
b) Handelsværdi som udlejningsejendom	kr.	66.775.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2016	kr.	41.000.000

På generalforsamling er det vedtaget at opgøre andelskrone efter valuarvurdering punkt b.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital	38.253.030	37.019.200
Ejendommens værdi reguleres således:		
Værdi jf. punkt b ovenfor	66.775.000	
Bogført værdi	<u>66.775.000</u>	0
Andre reserver		
Hensættelse til vedligeholdelse	-1.048.270	-966.670
Regulering af prioritetsgæld:		
Obligationsrestgæld jf. årsrapporten	29.734.497	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>29.855.713</u>	<u>-128.738</u>
	<u>37.083.544</u>	<u>35.923.792</u>
I forhold til andelskapital	<u>7.651.817</u>	<u>7.651.817</u>
<b>Svarer dette til</b>	<u>4,85</u>	<u>4,69</u>
<b>Andelværdi pr. andel</b>		
Boligtype A3 (106 m2) oprindelig indskud kr. 290.219	<u>1.406.509</u>	<u>1.362.522</u>
Boligtype A1 + A2 (110 m2) oprindelig indskud kr. 312.239	<u>1.513.226</u>	<u>1.465.901</u>

### 12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 29.734.497 er der tinglyst pant nom. kr. 33.598.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 66.775.000.

## NOTER

### 13 Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget kommunalt tilskud på kr. 2.448.000. I henhold til lov om almene boliger mv. kan beløbet kræves tilbagebetalt ved foreningens ophør.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedr. foreningen, jfr dog stk. 5.2

Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt, solidarisk for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Et medlem eller dets bo hæfter efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny andelshaver har overtaget boligen og hermed er indtrådt i forpligtelsen.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i nøgleoplysninger, feltnr. E1.

## Nøgletal

### Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

### Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

#### Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

	Antal	Areal kvm
<b>B1</b> Andelsboliger	<u>25</u>	<u>2.722</u>
	25	2.722
Øvrige lejemål, kældre, garager mm	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>B6</b> I alt	<u>25</u>	<u>2.722</u>

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
<b>C1</b>	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
<b>C2</b>	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
<b>D1</b>	<b>Stiftelsesår</b>				2004
<b>D2</b>	<b>Ejendommens opførelsesår</b>				2005

#### Hæftelser

<b>E1</b>	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				nej
-----------	--	--	--	--	-----

<b>F1</b>	<b>Anvendt vurderingsprincip</b>	Valuarvurdering af 26. oktober 2021
-----------	----------------------------------	-------------------------------------

<b>F1a</b>	<b>Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020</b>	Nej
------------	--	-----

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm	
<b>F2</b>	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	66.775.000	24.532
<b>F3</b>	Generalforsamlingsbestemte reserver (husk både reserver i balance og andelskroneberegning)	1.048.270	385
<b>F4</b>	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,57%	

#### Eventualforpligtelser

<b>G1</b>	Foreningen har modtaget offentlige tilskud på kr. 2.448.000, som kan kræves tilbagebetalt ved foreningens ophør.
<b>G2</b>	Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
<b>G3</b>	Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

### Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal



**Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal****Gns. kr. / pr.  
andels kvm**

<b>H1</b>	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	689
<b>H3</b>	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	<b>Kr.</b>	<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger	738.742	34%
Øvrige omkostninger	608.998	28%
Finansielle poster, netto	434.843	20%
Afdrag	410.056	19%
I alt	<u>2.192.639</u>	<u>100%</u>

	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>	
<b>J</b>	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>387</u>	<u>238</u>	<u>66</u>

**Beregnete nøgletal for foreningen:**

	<b>Kr. pr. kvm andel</b>	<b>Kr. pr. kvm total</b>
Offentlig ejendomsvurdering	15.062	15.062
Valuarvurdering	24.532	24.144
Anskaffelsessum (kostpris)	18.553	18.553
<b>K1</b>	Foreslået andelsværdi	13.624
<b>K2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	10.478
<b>K3</b>	Teknisk andelsværdi	24.102
	Reserver uden for andelsværdi	385

	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>	
<b>M1</b>	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. andel kvm	47	41	240
<b>M2</b>	Vedligeholdelse, genopretning, reovering gns. kr. pr. andel kvm ( <i>Særlig vedligeholdelse</i> )	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>M3</b>	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. andel kvm	<u>47</u>	<u>41</u>	<u>240</u>

<b>P</b>	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % ( <i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i> )	55%
----------	--	-----

	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>	
<b>R</b>	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>145</u>	<u>148</u>	<u>151</u>